

ABAÚJVÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

14/2008. (XI. 24.)

R E N D E L E T E

A Helyi Építési Szabályzatról

ABAÚJVÁR KÖZSÉG Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított [1990. évi LXV. törvény 16. §.](#) (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított [1997. évi LXXVIII. törvény 6 §.-ban](#) foglaltakra - az építés helyi rendjének biztosítására a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint alkotja meg:

Általános rendelkezések

1.§.

- 1.) A rendelet területi hatálya kiterjed ABAÚJVÁR község közigazgatási területére.
- 2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.
- 3.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

2. §.

- 1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:
 - a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
 - építési határvonal,
 - az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
 - a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
 - a legnagyobb beépítettség mértéke,
 - a megengedett építmény magasság,
 - a minimális telekméret,
 - a kötelező beépítési vonal,
 - a környezetvédelmi előírások,
 - korlátozások.

2.) Az 1.) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

3. §.

1.) A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

2.) Az 1.) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

4. §.

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított [1997. évi LXXVIII. törvénynek](#) a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról rendelkező szabályozásai az irányadók.

I. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai

5. §.

1.) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

2.) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés vagy közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

3.) A műemléki védelem, a műemléki környezet és a helyi értékvédelem területén, valamint a Különleges területeken tervezési tevékenységet csak vezető tervezői jogosultsággal rendelkező építész végezhet. Az e területekre benyújtott építési engedélyezési tervek előzetes főépítési egyeztetése és jóváhagyása kötelező.

4.) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet 42 §-ában](#) meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

5.) A rendeletben számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől - a járműtároló épületeket kivéve - a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján készített helyi önkormányzati parkolási rendelet - legfeljebb 50 %-os eltéréssel - eltérő értékeket is megállapíthat. A helyi önkormányzati parkolási rendeletben nyílik lehetőség arra, hogy parkolás céljára - útkezelői hozzájárulással - megengedje a közterületek közlekedésre szánt területe-, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználását. Ilyen esetekben a helyi adottságokon túl a [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet 42. §](#) 11. pontjában meghatározottakat is figyelembe kell venni.

A telkek beépítésének feltételei

6.§.

- 1.) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.
- 2.) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni - a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.
- 3.) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.
- 4.) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

7. §.

- 1.) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.
- 2.) A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.
- 3.) A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódnak:

Falusias lakóterületek

- **Lf-1** Falusias aprótelkes lakóövezet
- **Lf-2** Falusias szalagtelkes lakóövezet
- **Lf-3** Falusias kertés lakóövezet

Településközpont vegyes terület

- **Vt1** Településközpont vegyes terület, dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló kistelkes alövezet
- gazdasági területek

- **Vt₂** Településközpont vegyes terület, dominánsan intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet gazdasági területek

- **Gmg** agroipari terület

Különleges területekr

- **Ksz** szabadidőpark

- **Ksp** sportpálya

- **Kt** temető

- **Ket** emléktemető

- **Kc** vízi tábor camping

- **Kr** régészeti park

4.) A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a.) Közlekedési és közműterület

- **Köu** közút

b.) Zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) Erdőterület

- **Ev** környezetvédelmi célú erdő

- **Eg** gazdasági célú erdő

- **Evt** természetvédelmi célú erdő

d.) Mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** szántó művelésű terület intenzív használattal

- **Má-Ix** szántó művelésű terület intenzív használattal – major-létesítési tilalommal

- **Má-E** gyeplő, legelő területek – extenzív használattal

- **Má-Ex** gyeplő, legelő területek majorlétesítési tilalommal

- **Mk** kert gazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területek

e.) Egyéb rendeltetésű területek

- **V1** Folyókák, patakok (Hernád-folyó, Holtágak,)

- **V2** Vízbiztosítási területek

8. §.

- 1.) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- 2.) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.
- 3.) Belterületbe vonandó területeket a külterületi településszerkezeti terv tartalmazza.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek

Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Telekalakítás

9. §.

- 1.) Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.
- 2.) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor
 - amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
 - amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.
- 3.) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.
- 4.) A település belterületén új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- 5.) Az övezetekben több telek összevonásával - az övezeti előírásoknak megfelelően -egységesen beépíthető építési telek kialakítható.
- 6.) A telekalakítás szabályai:
 - a.) Az [OTÉK](#) III. fejezetében foglaltak és a [37/2007. \(XII. 13.\) ÖTM rendelet](#) szerint kell eljárni.
 - b.) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

c.) A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

Általános előírások

10. §.

- 1.) A település közigazgatási területén építési engedély csak az építési szabályoknak megfelelően kialakított kiszolgáló-, vagy lakóútról, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telkekre adható. Az egynél több telket kiszolgáló magánutakat közforgalom elől nem szabad elzárni, biztosítani kell, hogy az általuk kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek.
- 2.) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telkekre vonatkozó övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásainak betartásával adható ki. Ha a kialakult már beépített telkek területén új épület létesítésére kerül sor, akkor a telek beépítése a számszerűen meghatározott építési előírások szerint történhet. A kialakult (K) beépítési mód, beépítettség, építménymagasság, teleknagyság csak akkor alkalmazható, ha az új épület a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.
- 3.) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- 4.) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
- 5.) A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.
- 6.) A 15%-nál nagyobb lejtésű telkek esetén az építési engedélykérelemhez geodéziai felmérést kell csatolni.
- 7.) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.
- 8.) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az [OTÉK](#) vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- 9.) A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű, burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.
- 10.) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az [OTÉK 33. §-ában](#) rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- 11.) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység nem lépi túl az adott övezetre, építési övezetre jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.

12.) Homlokvonali kerítés létesítésére engedélyt kiadni az [OTÉK 44. §-ának](#) és a HÉSZ kerítésekre vonatkozó előírásai szerint lehet.

Tömör kerítés: utcafronton, az utcával párhuzamos gerincű beépítésnél létesítendő. Anyaga falazott, formatizált beton, vagy fa lehet.

Gazdasági területeknél feleljen meg a sajátos biztonsági elvárásoknak is.

Egyéb helyen: max. 90 cm magas tömör lábazaton áttört kerítés.

13.) A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait be kell tartani.

14.) A település közigazgatási területén a vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények engedélykötelesek.

15.) Közcélú vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények lakóterületen nem, egyéb területen a lakóépülettől 50 m-re helyezhetők el.

16.) Lakótelkeken csak magáncélú és-tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

17.) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:

-a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretein belül, kivéve a településközpont vegyes területet, itt az (5) bekezdés szerint kell eljárni.

-a köztárgyak,

-a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

-a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,

-a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.

18.) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el.

Elő- és oldalkertben:

közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel).

Oldal- és hátsókertben:

kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m- nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakó hely, lugas, kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, kerti szabadlépcső és lejtő, szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop

19.) Terepszint alatti építmény- a közműépítményeket kivételével- a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül , a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával , és csak akkor engedélyezhető , ha terepszinttől számított magassága az 1 m-t nem haladja meg.

20.) Az alábbiakban felsorolt területeken átjátszó antennát és annak tartószerkezetét nem szabad elhelyezni:

műemléken és a hozzá tartozó telekterületen,
műemléki környezet területén,
helyi értékvédelmi területen,
lakóépülettől 50 méteren belül.

21.) Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel kiadott [OTÉK](#) 106.§ (1) bek. szerint a vonatkozó külön jogszabályok és a kötelező szabványok előírásainak megfelelően.

22.) Ha az érintett területen kazán vagy más nyomástartó berendezés, gáz vagy olajellátó rendszer, tüzeléstechnikai berendezés, 0,4 KV vagy nagyobb feszültségű villamos berendezés, illetve kábel (távfűtő vezeték), valamint PB gázpalack cseretelep, föld alatti és föld feletti tartályok, autógáz- és üzemanyagtöltő-, továbbá gázfogadó és nyomásszabályozó állomások, 140 kW feletti hőterhelésű gáz- vagy olajtüzelő berendezés kerül elhelyezésre, akkor első fokon a területileg illetékes műszaki bizottsági felügyelet jár el.

23.) A földrészletek más célú hasznosítása esetén a természet védelméről szóló [1996. évi LIII törvény](#) 15.§ (1) – (2) bekezdésében foglaltak alapján a hatáskörrel rendelkező illetékes természetvédelmi szakhatóságot (Észak-magyarországi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi felügyelőség) a [166/1999. \(XI. 19.\) Korm. rendelet](#) alapján a véleményezési és engedélyezési eljárásba be kell vonni.

Kialakult állapot

11. §.

1.) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:

kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet / vagy a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos méretét.

tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.

kialakult telekméret: a ténylegesen meglévő telekméret. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.

2.) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni:

az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.

az oldalkert min. mérete el kell érje a 4 m-t.(de ez esetben a max. építmény magasság 4,0 m lehet.)

a hátsókert min. mérete el kell érje a 4 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 4,0 m lehet)

Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:
sem a 40 m-t.

sem az övezetre előírt telekmélységet

sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.

Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület mélysége sem haladhatja meg

sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építménymagasság értékével csökkentett értékét

sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.

sem a 20,0 m-t.

3.) Az illeszkedés általános szabályai:

A szabályozási terven a "településszerkezeti védelem" jelű területen a tömbökben oldal és szabadon álló beépítések alakultak ki. Az övezeti előírások keretei között új épület elhelyezése esetén - a kialakult utcakép védelme érdekében a jellegzetes beépítés miatt az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 4,0 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magassága nem haladhatja meg a 4,0 m-t.

4.) Kialakult telektömbben az építési vonal:

a.) foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

b.) ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

5.) Kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság:

foghíj esetében nem haladhatja meg:

sem a csatlakozó szomszédos épület magasságát

sem az érintett utcaszakasz súlyozott - a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított –utcaképi átlagos építménymagasságot.

saroktelek esetében (vagy ha a közbenső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) nem haladhatja meg

sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb magasságát,

sem az érintett utcaszakasz átlagos építménymagasságát,

6.) Új magas-tető létesítése, magas-tető átalakítása esetén a tetőzet magassága - - ne nyúljon az utcavonalon, vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonalára fölé.

-szabadon álló beépítés esetén az új magas-tető hajlásszöge - - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló épület(ek) tetősíkjának lejtőszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.

Lakóterületek általános előírásai

12. §.

- 1.) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
 - termelő kertgazdasági építmény,
 - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m² beépített szintterületig
 - kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
 - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
 - szolgáltató és szállás épületek 500 m² beépített szintterületig
 - sportlétesítmény
 - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
 - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- 2.) Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
 - Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
 - Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.
- 3.) Az építési hely (építmények elhelyezése) feleljen meg:
 - a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
 - a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
 - a levegőminőségi előírásoknak,Működésük a közizlést, közrendet nem sértheti, az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.
- 4.) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokoltá, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, főként a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.
- 5.) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.
- 6.) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:
 - Az épületek közötti távolság betartandó.
 - Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
 - Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
- 7.) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.
 - Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m
 - Haszonállat ólja lakóépülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m
 - Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.

Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi

előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.

8.) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

9.) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése pikkelyszerű, vagy kerámia anyagú (lehetőleg) cserép kerüljön. A harsány színű településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

10.) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

11.) A „kismélységű” telkek beépítése:

A 25,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telkek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

Kisméretű telkeknek az az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb) a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó speciális előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv, az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe a kategóriába sorol.

A „kisméretű” telkekre vonatkozó külön előírások.

ca) Ha a kisméretű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.

cb) Ha a kisméretű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kisméretű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

A lakóterület övezetei

Lf-1 építési övezet Falusias lakóterület

13. §.

1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I. sz. táblázatban előírtaknak.

- a.) A lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- b.) Az övezetben hézagosan zárt sorú beépítés megengedhető.
- c.) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

- d.) Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 550 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).
- e.) Bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a normatív telekméret háromszorosát.

I. sz. táblázat

Övezet Jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb Mértéke
Lf-1	O Oldalhatáron álló	550 m ²	16 m	30%	4,5 m	40%
	Sz* Szabadon álló (saroktelken)	550 m ²	16 m	30%	4,5 m	40%

*Szabadon álló beépítés csak saroktelken alakítható ki.

**A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

300 m ² -ig	100 m ²		
300- 400 m ² -ig	120 m ² + a	300 m ² feletti rész	25 %-a
400 -500 m ² -ig	130 m ² + a	400 m ² feletti rész	20 %-a
500 m ² -től	140 m ² + az	500 m ² feletti rész	15 %-a

-limitálva további 100 m²-enkénti teleknövekmény eseték 5 %-kal csökken a beépíthetőség

2.) A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonalai

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert határvonalai

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr építhető.

3.) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelethez szabályozza.

4.) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tároló építmények (tüzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
- kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

5.) Egyéb előírások:

Lábazatképzésnél

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, (rikító, erős színek nem alkalmazhatók)

Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet. Nem alkalmazható külső falburkolásra csempe, fém és eternit.

Homlokzat arány rendszer kialakításánál

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan jeleníthető meg.

Az utcai homlokzaton két ablak jeleníthető meg, harmadik ablak legfeljebb a tornác utcai homlokzat lezárásánál létesíthető.

Az ablakok max. mérete 1,20 x 1,50 m, „T” „osztással.

Az ajtó méret max. 2,00 x 2,40 m.

Műanyag nyílászárók nem alkalmazhatók.

Szalag ablak, erkély, loggia utcai homlokzaton nem jeleníthető meg.

Tornác építése az építési helyen belül beszámítva építhető fából, illetve kő, vagy téglá oszlopsorral a helyi hagyományoknak megfelelő formában.

Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga cserép, vagy pikkelyszerű égetett kerámia.

Színe piros, barna, vagy szürke.

A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett. Tető hajlásszög 35-45 fok.

Lapos tető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható. Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, kivételt képez a rézlemez, horganylemez, mely legfeljebb tetőrészlet kiegészítést képezhet.

A tető felületen álló tetőablak nem építhető, legfeljebb fekvő tetőablak egyedileg, vagy sorolva helyezhető el.

Műanyag előtető nem építhető.

Környezetvédelmi besorolások

Levegőminőség: általános levegő tisztaságvédelmi övezet
Zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület
Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

Lf-2 építési övezet Falusias szalagtelkes lakóterület

14. §.

Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. sz. táblázatban előírtaknak.

- a.) Lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- b.) Az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető meg.
- c.) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.
- d.) Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 800 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).
- e.) Bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a normatív telekméret háromszorosát.

II. sz. táblázat

Övezet Jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb Mértéke
Lf-2	O Oldalhatáron álló	800 m ²	14 m	30%	4,5 m	40%
	Sz* Szabadon álló (saroktelken)	800 m ²	14 m	30%	4,5 m	40%

*Szabadon álló beépítés csak saroktelken alakítható ki.

**A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

300 m ² -ig	100 m ²		
300- 400 m ² -ig	120 m ² + a	300 m ² feletti rész	25 %-a
400 -500 m ² -ig	130 m ² + a	400 m ² feletti rész	20 %-a
500 m ² -től	140 m ² + az	500 m ² feletti rész	15 %-a

-limitálva további 100 m²-enkénti teleknövekmény eseték 5 %-kal csökken a beépíthetőség

2.) A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr építhető.

3.) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelethez szabályozza.

4.) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tároló építmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
- kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

5.) Egyéb előírások:

Utcai homlokzaton 8 m-nél szélesebb lakóház nem jeleníthető meg.

Lábazatképzésnél

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, (rikító erős színek nem alkalmazhatók)

Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

Nem alkalmazható külső falburkolásra csempe, fém és eternit.

Homlokzat arány rendszer kialakításánál

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan jeleníthető meg.

Az utcai homlokzaton két ablak jeleníthető meg, harmadik ablak legfeljebb a tornác utcai homlokzat lezárásánál létesíthető.

Az ablakok max. mérete 1,20 x 1,50 m , „T „osztással.

Az ajtó méret max. 2,00 x 2,40 m.

Műanyag nyílászárók nem alkalmazhatók.

Szalag ablak, erkély, loggia utcai homlokzaton nem jeleníthető meg.

Tornác építése az építési helyen belül beszámítva építhető fából, illetve kő, vagy téglá oszlopsorral a helyi hagyományoknak megfelelő formában.

Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga cserép, vagy pikkelyszerű égetett kerámia.

Színe piros, barna, vagy szürke.

A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett. Tető hajlásszög 35-45 fok

Lapos tető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható. Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, kivételt képez a rézlemez, horganylemez, mely legfeljebb tetőrészlet kiegészítést képezhet.

A tető felületen álló tetőablak nem építhető, legfeljebb fekvő tetőablak egyedileg, vagy sorolva helyezhető el.

Műanyag előtető nem építhető.

Környezetvédelmi besorolások

Levegőminőség: általános levegő tisztaságvédelmi övezet

Zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

Lf-3 építési övezet Kistelkes kertés lakóterület

15. §.

Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. sz. táblázatban előírtaknak.

- a.) Lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- b.) Az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető meg
- c.) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.
- d.) Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 700 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).
- e.) Bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a normatív telekméret háromszorosát.

III. sz. táblázat

Övezet Jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb Mértéke
Lf-3	O Oldalhatáron álló	700 m ²	16 m	30%	4,5 m	40%
	Sz * Szabadon álló (saroktelken)	700 m ²	16 m	30%	4,5 m	40%

*Szabadon álló beépítés csak saroktelken alakítható ki.

**A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

300 m ² -ig	100 m ²			
300- 400 m ² -ig	120 m ² + a	300 m ² feletti rész	25 %-a	
400 -500 m ² -ig	130 m ² + a	400 m ² feletti rész	20 %-a	
500 m ² -től	140 m ² + az	500 m ² feletti rész	15 %-a	

-limitálva további 100 m²-enkénti teleknövekmény eseték 5 %-kal csökken a beépíthetőség

2.) A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr helyezhető el.

3.) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelethez szabályozza.

4.) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tároló építmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.),

- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
- kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

5.) Egyéb előírások:

Lábazatképzésnél

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, (rikító erős színek nem alkalmazhatók)

Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

Nem alkalmazható külső falburkolásra csempe, fém és eternit.

Homlokzat arány rendszer kialakításánál

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan jeleníthető meg.

Az utcai homlokzaton két ablak jeleníthető meg, harmadik ablak legfeljebb a tornác utcai homlokzat lezárásánál létesíthető.

Az ablakok max. mérete 1,20 x 1,50 m, „T” osztással.

Az ajtó méret max. 2,00 x 2,40 m.

Műanyag nyílászárók nem alkalmazhatók.

Szalag ablak, erkély, loggia utcai homlokzaton nem jeleníthető meg.

Tornác építése az építési helyen belül beszámítva építhető fából, illetve kő, vagy téglá oszlopsorral a helyi hagyományoknak megfelelő formában.

Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga cserép, vagy pikkelyszerű égetett kerámia.

Színe piros, barna, vagy szürke.

A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett. Tető hajlásszög 35-45 fok

Lapos tető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható. Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, kivételt képez a rézlemez, horganylemez, mely legfeljebb tetőrészlet kiegészítést képezhet.

A tető felületen álló tetőablak nem építhető, legfeljebb fekvő tetőablak egyedileg, vagy sorolva helyezhető el.

Műanyag előtető nem építhető.

Környezetvédelmi besorolások

Levegőminőség: általános levegő tisztaságvédelmi övezet

Zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

Vegyes terület

16.§.

A vegyes terület lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátást biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

A vegyes terület lehet:

Településközpont vegyes terület, dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet.

Településközpont vegyes terület általános előírásai

17.§.

1.) A településközpont vegyes terület 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:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem engedhető meg

3.) A településközpont vegyes területen az [OTÉK 31. §](#) (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- Termelő kertészeti építmény

4.) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

5.) A műemlékileg védett, a műemléki környezet és a helyi értékvédelmi területen belül csak vezető tervezői jogosultsággal rendelkező építész tervezhet. Új beépítések esetén - a látványvédelem érdekében - a beépítést és annak mértékét, a megengedett legnagyobb építmény magasság értékét, illetve az építészeti kialakítást az ezekre vonatkozó előzetes elvi építési engedélyezési tervben kell tisztázni. Az elvi engedély kiadásának feltétele, hogy a tervet a műemléki szakhatósággal egyeztetni kell .

Vt-1

A településközpont vegyes terület Jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet

18.§.

1.) Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a IV. sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

a.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével kell bemutatni.

b.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)

c.) Meglévő, kialakult, 10-14 m szélesség közötti lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magasság csak maximum 4,0 m lehet.

d.) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,2 m magas, tömör lábazatú, áttört kerítés mező létesítése engedélyezhető.

e.) Az intézményekhez az [OTÉK](#) szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkoló-mérleg számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

f.) Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 1 ha terület nagyságig helyezhető el.

g.) Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése

2.) Egyéb előírások:

Környezetvédelmi besorolások

Levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

Közművesítés: teljes körű

IV. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-1	O Oldalhatáron álló	K(400) m ²	30%	4,5 m	30%
	Sz Szabadon álló	K(400) m ²	30%	4,5 m	30%

***- A településmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:**

Lábazatképzésnél

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztell színek, (rikító erős színek nem alkalmazhatók)

Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

Homlokzat arány rendszer kialakításánál

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan jeleníthető meg.

Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga cserép, vagy pikkelyszerű égetett kerámia.

Színe piros, barna, vagy szürke.

A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett.

A tetőfelületen önálló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.

Csak a homlokzat részeként jelenhet meg a homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény (a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben) megszakított, vagy végigfutó tetőpárkánnyal.

Tető hajlásszög 35-45 fok

Lapos tető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

Műanyag előtető nem építhető

Vt-2

A településközpont vegyes terület

Jellemzően alapfokú és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet

19.§.

1.) Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a IV. sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

a.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével kell bemutatni.

b.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)

c.) Meglévő, kialakult, 10-14 m szélesség közötti lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magasság csak maximum 4,0 m lehet.

d.) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,2 m magas, tömör lábazatú, áttört kerítés mező létesítése engedélyezhető.

e.) Az intézményekhez az [OTEK](#) szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkoló-mérleg számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

f.) Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 1 ha terület nagyságig helyezhető el.

g.) Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése

2.) Egyéb előírások:

Környezetvédelmi besorolások

Levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

Közművesítés: teljes körű

IV. sz. táblázat

Övezet Jele	Beépítési Mód*	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-2	O Oldalhatáron álló	K (600) m ²	(K)30%	(K)6,5 m	30%
	Sz Szabadon álló	K (600) m ²	(K)30%	(K)6,5 m	30%

A beépítési mód beépítési terv és az illeszkedés szabályai szerint állapítandó meg (a magassági érték templomtornyokra nem vonatkozik)

*(K) kialakult érték

**** - A településmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:**

*** - A településmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:**

Lábazatképzésnél

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, (rikító erős színek nem alkalmazhatók)

Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

Homlokzat arány rendszer kialakításánál

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan jeleníthető meg.

Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga cserép, vagy pikkelyszerű égetett kerámia.

Színe piros, barna, vagy szürke.

A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett.

A tetőfelületen önálló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.

Csak a homlokzat részeként jelenhet meg a homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény (a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben) megszakított, vagy végigfutó tetőpárkánnyal.

Tető hajlásszög 35-45 fok

Lapostető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

Műanyag előtető nem építhető

Gazdasági területek

20. §.

A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

A gazdasági terület lehet:

- Kereskedelmi, szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A Gazdasági terület általános előírásai

21. §.

1.) A Gazdasági terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, kereskedelmi, szolgáltató, egyéb ipari és szociális épületek, valamint terület ellátó alapfokú intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra, illetve megfelelő mértékű védőtávolságra vannak.

2.) A betelepülő ipari tevékenységhez technológiai tervet kell az engedélyezési termellékleteként benyújtani. A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

3.) A gazdasági területen elhelyezhető fő funkciók:

átrakó építmény, mérlegház
üzletház
raktár
szociális helyiség építménye
üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
szolgálati lakó és szállásépületek
terület ellátó alapfokú intézmény
üzemanyagtöltő
termék vezeték
nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
termelő kertészeti építmény

4.) A gazdasági területen elhelyezhető mellékfunkciók:

garázs
kirakat szekrény
tüzelőanyag tároló
kazánház

5.) A gazdasági területen elhelyezhető terepszint alatti építmények:

süllyesztett rakodó
mérlegház
tüzelőanyag tároló
pincehelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján)

6.) A betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a [TEÁOR](#) szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
élőállat nagykereskedelem
nyers-félkész bőr nagykereskedelem
energiahordozó nagykereskedelem
fém-, érc, nagykereskedelem
fa, -építőanyag. -szaniter nagykereskedelem
vasárú szerelvény nagykereskedelem
vegyi árú nagykereskedelem

egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
hulladék nagykereskedelem
akkumulátorgyártás
ércdúsító
bányaüzem
lőporgyártás
lakk és festékgyártás
műtrágyagyártás
atomenergiái létesítmény
izotóp labor
veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem
fehérje-feldolgozó üzem
zsírfeldolgozó üzem
azbesztgyártás
cellulózgyártás
kőolaj és földgáz feldolgozó
grafitgyártás
foszfátgyártás
gyógyszergyártás
növény-védőszer gyár
klórgyártás
koksizáló mű

7.) Nem kerülhet az ipari területre:

vörös iszap-tároló
zagyter
veszélyes hulladéklerakó

8.) Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre:

téglagyár
műanyag feldolgozó
nyomtatott áramkör előállító üzem
üveggyártó
nehéz gépjárműjavító

9.) A kereskedelmi szolgáltató területen (Gksz) a (2), (3), (4) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják (tárolás, raktározás, településgazdálkodás).

10.) Az egyéb ipari területen a (2), (3), (4) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől kb. 100 m védőtávolság betartását igénylik, de a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények).

11.) A teljes közművesítettség, valamint a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

12.) A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!

13.) Egyéb előírások:

Levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági terület

Közművesítés: részleges, azonban a szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg.
A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Gmg

Mezőgazdasági iparterület (birtoktest központ)

22. §.

- 1.) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység, szőlő és gyümölcs feldolgozás folyik.
- 2.) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VI. sz. táblázatban előírtaknak
- 3.) A belterülethez közeli mezőgazdasági területeken (a szabályozási terven majorlétesítési tilalmi határon belüli területeken) majorok számára új terület nem alakítható ki.
- 4.) A korlátozás alá nem eső mezőgazdasági területeken, elvi engedélyezési eljárás keretében jelen előírásokat betartva, mezőgazdasági ipari gazdasági terület alakítható.
- 5.) A meglévő területek fejlesztése, átalakítása, korszerűsítése, a teljes létesítményre kiterjedő terv alapján engedélyezhető.
- 6.) Az egyéb élelmiszer-feldolgozó üzemek területén állattartás csak a közegészségügyi és környezetvédelmi előírások betartása mellett lehetséges.
- 7.) Egyéb előírások:

Levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

Közművesítés: részleges, azonban a szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg.
A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

- 8.) Az építési telkek legkisebb szélessége és mélysége: 25 m.

VI. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Gmg	Sz Szabadon álló	1000 m ²	40%	(T) Technológia függő	30 %

K

Különleges területek

23. §.

1.) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VII. sz. táblázatban előírtaknak. 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), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

2.) A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

Szabadidőpark (Ksz),

Sportpálya (Ksp),

Temető (Kt),

Emléktemető (Ket)

Vízi tábor camping (Kc),

VII.sz. táblázat

Övezet jele	Funkcionális besorolás	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
Kt	Működő temető	SZ Csak kiszolgáló épület	K (1000 m ²)	5%	(K)7,5 m
Ket	Emlék temető	K	K	K	K
Ksz	Szabadidő park	SZ Kiszolgáló épület	300 m ²	10%	4,5*m
Ksp	Sportpálya	SZ Csak kiszolgáló épület	1000 m ²	10%	T Technológia függő
Kc	Camping Sátorozó hely	SZ Csak kiszolgáló épület	1000 m ²	20%	4,5 m

K-kialakult

IV. FEJEZET

Beépítésre nem szánt területek

A közlekedési területek általános előírásai

24. §.

1.) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos főút esetén	30 m
Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtő-utak esetén	16-22 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

2.) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- a.) Közlekedési létesítmények
- b.) Közművek és hírközlési létesítmények

3.) Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni az UT-2-1. 115-1994. számú útsatlakozások ideiglenes műszaki előírásaiban foglaltakat.

4.) Figyelembe kell venni, továbbá:

- az [1988. I. törvény](#), illetve ennek végrehajtásáról szóló [30/1988. \(IV.21.\) MT rendeletet](#)
- az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló [20/1984. \(XII.01.\) KM sz. rendeletet](#)
- a közutak igazgatásáról szóló [19/1994. \(V. 21.\) KHVM rendeletet](#)

Közműlétesítmények, közműellátás

25. §.

1.) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az [OTÉK](#) előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

2.) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.

3.) Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

4.) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

5.) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

6.) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.

7.) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.

8.) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

9.) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

10.) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

11.) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

a.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

b.) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

c.) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

d.) A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

e.) A ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek part éleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások part éleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek part éleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán minimum 2 m, a másik oldalán minimum 1 m szélességű sáv, karbantartás számára szabadon hagyandó.

f.) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

12.) Villamosenergia-ellátás

a.) A közép feszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. számú szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

b.) A villamos energia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

13.) Gázellátás

a.) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

b.) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

14.) Távközlés

a.) A távközlési hálózatot létesítésekör illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépitménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

b.) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

c.) A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az Bükk Nemzeti Park Igazgatósága és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

26. §.

1.) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

2.) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

3.) A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

4.) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,

Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése

Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése

Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése

Távbeszélőfülke elhelyezése

Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

5.) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.

6.) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

7.) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Z

Zöldterületek

Általános előírások

27. §.

A település területén az [OTÉK 6. §](#) (3) bek., és a 27. §. alapján a belterületen beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Közparkok területe

28. §.

1.) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

2.) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

3.) Az övezetbe elhelyezhető:

Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.

A terület fenntartásához szükséges épület.

Pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb).

E

Erdőterületek

Általános előírások

29. §.

1.) A legmagasabb szintű vonatkozó jogszabály „Az erdőről és az erdő védelméről” szóló [1996. évi LIV. törvény](#).

2.) A település igazgatási területén az [OTÉK 6. §](#) (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Ev védelmi célú erdő

Eg gazdasági célú erdő
Evt természetvédelmi célú erdő

Ev

Védelmi rendeltetésű erdők

30. §.

- 1.) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- 2.) Területükön építmények nem helyezhetők el.

Eg

Gazdasági erdők

31. §.

- 1.) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- 2.) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- 3.) A maximális építménymagasság 3,5 m lehet. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

Evt

Természeti területek erdői

32. §.

- a.) A természetvédelmi területek erdeire az illetékes természetvédelmi államigazgatási szervek előírásai vonatkoznak.
- b.) A természetvédelmi területek erdeire az illetékes természetvédelmi államigazgatási szervek előírásai vonatkoznak melyeket az építési hatósággal történő egyeztetés révén kell hatósági határozatban érvényesíteni.

Védelmi célú területek

33. §.

A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló természeti területeken és védett területeken területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad.

A természet, az erdő és vad védelemről szóló jogszabályok (1996. évi LIII., LIV., illetve LV. törvény, [166/1999. \(XI. 19.\) kormányrendelet](#)) előírásait be kell tartani.

A különféle védettségi kategóriákba eső, egymást jobbra átfedő területeken (a Természeti Területeken, valamint az ESA/ÉTT ÉS SPA - területeken) nem kívánatos, ennél fogva a BNP nem is támogat jelentős fejlesztéseket, kiváltképp nem ún. zöldmezős beruházásokat.

A községhatár természetvédelmi szempontból igen értékes élőhelyeit nem szabad felszabdalni (utakkal, vagy egyéb nyomvonalas létesítményekkel, épületekkel, stb.) művelési áruk megváltoztatása nem kívánatos, sőt, természetvédelmi szempontból ellen javallt (értékes gyepek erdősítése).

Ugyancsak fontos a hagyományos terület - és tájhasználat fenntartása, az ökológiai alapokon nyugvó extenzív növénytermesztési és állattenyésztési formák – megtartása-meghonosítása.

A település határában a ZTK védőövezetében (pufferzónájában) és azzal közvetlenül határos területeken inkább extenzív vagy legalábbis félintenzív mezőgazdasági termelés (kert, szőlő-gyümölcsös, hagyományos legeltetés állattartás) meghonosítását javasolt.

A hegylábi részeken támogatandó a hagyományos legeltetés állattartás fennmaradását.

Má

Mezőgazdasági területek

Általános előírások

34. §.

1.) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

2.) A mezőgazdasági területeken az [OTÉK 6. §](#) (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Má-I	(jellemzően) szántó művelésű terület – extenzív terület
Má-E	(jellemzően) gyepek, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület – extenzív terület
Mk	kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények

3.) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

Má-I

(jellemzően) Gyepek, legelő vagy kisparcellás szántó művelésű terület

35. §.

1.) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VIII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

2.) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

VIII. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Má-I	Sz Szabadon álló	6000 m ² +10 ha	3%	4,5 m

3.) A BNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint az Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

Má-E

(döntően) Gyep, legelő vagy kisparscellás szántó művelésű terület

36. §.

1.) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az IX. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

2.) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3- %-ának beépítésével.

IX sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Má-E	Sz Szabadon álló	6000 m ² +10 ha	3%	4,5 m

3.) A BNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint az Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

Mk

Kertgazdálkodásra szolgáló terület, gyümölcsös terület

37. §.

1.) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az XI. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

2.) A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyepterület esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m². Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása szükséges.

3.) Az I. kategóriájú szőlőkataszterbe tartozó területek építési feltétele:

Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.

Földbevéjt pince létesíthető.

4.) Az Mk Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

X. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Mk	Sz Szabadon álló	1500 m ²	3%	3,5 m

V-1, V-2, V-3 Egyéb terület

Vízgazdálkodási terület

38. §.

1.) V-1 jelű övezetbe tartozik a Hernád-folyó, partja és közvetlen környezete.

2.) Területükön építmények nem helyezhetők el.

3.) V-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízbeszerzési területek

V. FEJEZET

A környezet védelmére vonatkozó előírások

39. §.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló többször módosított [1995. évi LIII. törvény](#) alapján helyi környezetvédelmi programot kell készíteni.

2.) A környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendelete tartalmazza, melynek előírásai be kell tartani.

3.) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

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.) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

6.) A [33/2000 \(III.17.\) Korm. rendelet](#) szerint a település a „A” (fokozottan érzékeny) kategóriába sorolható, intézkedési szennyezettségi határérték $C_i=C_1$

Levegőtisztaság védelem

40. §.

1.) Levegőtisztaság védelmi szempontból a [21/2001.\(II. 14.\) Korm rendelet](#), továbbá e jogszabály utasításainak /10/2001.(IV.19./ KöM [rendelet és a 14/2001. \(V.9.\) KöM-EüM-FVM együttes rendelet, valamint a 17/2001. \(VIII. 3.\) KöM](#) , valamint a [23/2001 \(XI.13.\) KöM rendelet](#) előírásainak megfelelő levegőminőségi határértékek biztosítandók. E szerint levegőminőségi övezeteket kell kialakítani.

2.) A település belterülete az általános levegőminőségi övezetbe tartozik.

3.) A légszennyezettségi egészségügyi határértékeket a [14/2001 \(V.9.\) KöM-EüM-FVM együttes rendelet](#) 1. számú melléklete tartalmazza.

4.) A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezési anyagkibocsátása – légszennyezettségre gyakorolt hatása - kielégíti az adott terület besorolási kategóriájára vonatkozó követelményeket és környezetveszélyeztetést nem okoz.

5.) Lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató-, ipari-, és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.

6.) A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés, vagy kárelhárítás lehetséges módozatai nem kellően tisztázottak. A képviselő-testületnek - a szakbizottság javaslatára - az önkormányzat közigazgatási területén megvalósuló, vagy az önkormányzat közigazgatási területére hatást gyakorló nagyobb beruházás esetén a beruházótól környezeti hatástanulmány készítését kell igényelni. Az erre vonatkozó határozatban meg kell nevezni, hogy a tanulmánynak milyen hatások vizsgálatára kell kiterjednie. Az önkormányzat közigazgatási területén megvalósuló, vagy az önkormányzat területére hatást gyakorló nagyobb beruházásnak kell tekinteni azt a beruházást, amelynek a megvalósulása esetén annak hatásai előreláthatólag az önkormányzat közigazgatási területén élő állampolgárok legalább 3 %-át érintik, illetve a környezet minőségét előreláthatólag negatív módon befolyásolják.

7.) A környezet védelmének általános szabályairól szóló többször módosított [1995 évi LIII. tv.](#) és az azt módosító [2000. évi CXXIX törvény](#) valamint a [120/2001. \(VI. 30.\) Korm. rendelettel](#) módosított [21/2001. \(II. 14.\) Korm. rendelet 11. §](#) és 23. § (3) és (4) pontjainak előírásai alapján, illetve a [2000 évi CXXIX törvény 1. § b.\)](#) pontja alapján az avar és kerti hulladék égetését külön önkormányzat által szabályozott módon lehet elvégezni.

Zajvédelem

41. §.

A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó - 8/2002 (III.22.) KöM- EüM együttes rendelet - szerinti határértéket nem haladja meg.

A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 8/ 2002 (III.22.) KöM- EüM együttes rendelet szabályozza.

Üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület és különleges terület	60	50

Építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)	65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4.	Gazdasági terület és különleges terület	70	55	70	55	65	50

Építőipari kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre (dB)					
		ha az építési munka időtartama					
		1 hónap vagy kevesebb		1 hónap felett 1 évig		1 évnél több	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)	65	50	60	45	55	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	70	55	65	50	60	45
4.	Gazdasági terület és különleges terület	70	55	70	55	65	50

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken

	Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM,kö megítélési szintre (dB)							
		üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken; pihenésre kijelölt közterületeken		kiszolgáló út; átmenő forgalom nélküli út mentén		gyűjtőút; összekötőút; bekötőút; egyéb közút; vasúti mellékvonal és pályaudvara; repülőtér, illetve helikopter állomás, leszállóhely mentén		autópálya; autót; I. rendű főút; II. rendű főút; autóbusz-pályaudvar; vasúti fővonal és pályaudvara; repülőtér, illetve helikopter-állomás, -leszállóhely mentén	
		nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
1.	Üdülőterület, gyógyhely, egészségügyi terület, védett természeti terület kijelölt része	45	35	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű)	50	40	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	55	45	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület és különleges terület	60	50	65	55	65	55	65	55

A rezgésvédelemre vonatkozóan szintén ezen rendelet határértékei a mérvadóak.

A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

Vízvédelem

42. §.

- 1.) Vízvédelmi szempontból be kell tartani a vízgazdálkodásról szóló többször módosított [1995. évi LVII. törvényben](#), valamint az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló [201/2001. \(X. 25.\) Korm. rendeletben](#), a felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló [203/2001. \(X. 26.\) Korm. rendeletben](#), a csatornabírságról szóló [204/2001. \(X. 26.\) Korm. rendeletben](#), illetve a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő feladatokról szóló [33/2000. \(III.17.\) Korm. rendeletben](#) foglalt előírásokat.
- 2.) A hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatával és hasznosításával kapcsolatos előírásokat a [46/1999. \(III.18.\) Korm. rendelet](#) tartalmazza.
- 3.) A folyókban, tavakban és egyéb szabad vizekben való tartózkodás szabályairól szóló [46/2001. \(XII.27.\) BM rendelet](#) előírásait be kell tartani, illetve alkalmazni kell. Stég építésével kapcsolatos ügyekben a 2/1985. (III.28.) OVH Elnökének rendelkezése és az azt módosító [18/1992. \(I.28.\) Korm. rendelet](#) szerint az engedélyező hatóság az ÉKÖVIZIG.
- 4.) A távlati vízbázisok védelme érdekében betartandóak a [123/1997. \(VII.18.\) Korm. rendelet](#) 5. számú mellékletébe foglalt előírások.
- 5.) A szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése, fejlesztése kiemelt fontosságú. Közcsatorna hálózat hiányában közműpótló berendezésként csak szigorúan ellenőrzött, zárt rendszerű szennyvíztározók fogadhatók el. A településrendezés során a településszerkezet minden nemű átalakítását terület-felhasználását úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy annak során a talaj, a felszíni-, felszín alatti vizek elszennyeződése kizárható legyen.
- 6.) A település közigazgatási területe a 3/1984. (II.7.) OVH Elnökének rendelkezése szerint a II. számú vízminőségi kategóriába tartozik. A tervezett befogadóba vezetendő vizek (csapadékvizek) minőségével ki kell elégítenie az említett rendelet által rögzített paramétereket.
- 7.) Az ÉKÖVIZIG (és az önkormányzat) kezelésében lévő árvízvédelmi töltés keresztezésére, megközelítésére a [4/1981. \(III. 11.\) KpM-IpM rendeletben](#) foglaltak betartandók.
- 8.) A **Hernád**-folyó jobb partján fekvő árvízvédelmi töltés kiépítettnek tekinthető, azonban a töltés mentett oldali területsávja változó szélességben fakadóvizek által veszélyeztetett területnek minősül.
- 9.) A nyílt árterekre vonatkozó előírások értelmében a házak padlósíntjét, szennyvízgyűjtők aknafedlapját (szellőzőjét) legalább a **Hernád**-folyóra vonatkozó mértékadó árvízszint (MÁSZ) + 1 m biztonság magasságában kell megépíteni. A pincéket és szennyvízgyűjtő aknákat, tartályokat felúszásra méretezni kell. Az ármentesített területeken az árvízvédelmi töltések mentén a töltés vízdoldali lábától 110 m-es sávon belül anyagnyerő helyet nyitni nem szabad, az épületek alá pince nem építhető, illetve e sávokon belül a fedőréteg megbontása esetén a Vízügyi Igazgatóság szakhatósági hozzájárulását meg kell kérni.
- 10.) **Hernád** -folyó mindenkori part élétől számított 6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni, ott semmilyen létesítmény nem helyezhető el. Az árvízvédelmi töltések mentett- és vízdoldali előterén szükséges a 10 m-es kezelési sáv biztosítása, valamint a fejlesztésre váró területeken a fejlesztések helyigényének (+5 m) biztosítása. Ezekben a területeken semmilyen építmény nem helyezhető el. A

mentett oldali töltéslábtól mért 10 m-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni. A nyílt ártéri területeken, vagy a védvonalak mentén esetlegesen bekövetkező árvízkárokkért az ÉKÖVIZIG nem vállal felelősséget.

11.) Figyelembe kell venni a Nemzeti Település Szennyvízelvezetési és tisztítási Program végrehajtásával összefüggő nyilvántartásról és jelentési kötelezettségéről szóló [27/2002. \(II. 27.\) Korm. rendelet](#) előírásait, továbbá a 2005/2001. (X.26.) Kormányrendelet az egyes vízgazdálkodással összefüggő jogszabályok módosításáról , valamint a csatorna bírságról szóló [204/2001. \(X.26.\) Korm. rendelet](#) előírásait , valamint az ÉVIZIG által kiadott vízjogi engedélyben foglaltakat.

Földvédelem

43. §.

1.) A termőföldről szóló [1994. évi LV. törvényben](#) foglaltakat be kell tartani. Termőföld művelési ágból történő kivonás esetén földvédelmi járulékot kell fizetni. Belterületen szántó művelési ágként nyilvántartott területeken 1 ha-nál nagyobb területek más célú hasznosítása szintén földvédelmi járulék köteles. Belterületen 1 ha-nál kisebb terület kivett területnek minősül.

2.) A felhagyott bányaterületek és roncsolt felület rekultivációjáról az [1993. évi XLVIII. törvény](#) alapján gondoskodni kell. A Természeti Területek védelmére a Kormányhatározat hatálybalépése után a BNPI előírása érvényes.

3.) A bányatelek területén történő építési célú telekalakításnál, illetve a telekingatlan beépítésénél figyelembe kell venni az 1993 évi XLVIII. Bányászatról szóló törvényt és az annak végrehajtásáról szóló [209/1998. \(XII. 19.\) számú Kormány Rendeletet](#). Bánya telekhatáron belül, illetve alábányászott területen építményt elhelyezni csak a bánya vállalkozó hozzájárulásával, talajmechanikai és bányageológiai szakvélemény és statikai terv alapján meghatározott módon (pl. lemezalapozás, vasbeton koszorú építésével) lehet.

4.) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
- a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
- az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

5.) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy a környező termőföldeken belvizet, pangó vizet ne okozhasson.

6.) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és az esztétikai adottságok megóvása érdekében a [166/1999. \(XI. 19.\) Korm. rendeletben](#) meghatározott tevékenységek esetében a fent említett Korm. rendelet szerint kell eljárni. A tájvédelem érdekeit az Bükk Nemzeti Park Igazgatósága szakhatósági állásfoglalása alapján kell elbírálni.

7.) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdőművelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes

védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél irányába eső határa mentén.

Természet és tájvédelem

A Zempléni Tájvédelmi Körzet vonatkozó előírásai

44.§.

(1) Kiemelt oltalmában részesül védett természeti területek övezete:

a.) Országos jelentőségű védett természeti területek és értékek övezete:

Zempléni Tájvédelmi Körzet /továbbiakban ZTK/, az [\(1/1984. \(XII. 13.\) OKTH sz. rendelkezés](#) szerint, PÁNYOK távlati bővítési területtel érintett .

b.) Források – Az [1996. évi LIII. törvény 23. §](#) értelmében valamennyi forrás, amelynek vízhozama tartósan meghaladja az 5 liter/percet országos jelentőségű természeti értéként kiemelt oltalomban részül. (A tervezési területen forráskataszter készítendő

c.) Fokozottan védett területek alövezete a ZTK területén nem érinti a települést , kivéve az Ex lege védett területek.

(2) Ökológiai hálózat övezete

a.) A ZTK és térsége ökológiai hálózata a védett természeti területek, védőövezeteik, a tőlük elkülönülő természeti területek és megóvandó természetközeli élőhelyek, valamint ezek között kapcsolatokat biztosító ökológiai folyosók rendszere. Országos jelentőségű elemei az országos területrendezési tervben kerülnek meghatározásra

b.) Térségi jelentőségű elemeit az országos hálózat kijelölését elemeit a települések követően, ahhoz kapcsolódóan kell megállapítani. A hálózat nemzetközi jelentőségű eleme a patak.

(3) Érzékeny természeti területek övezet

Az [1996. évi LIII. törvény 53. §](#) (3) bek. c) pontban foglaltak alapján érzékeny természeti területeket lehet kijelölni. A térségben érzékeny természeti területként kell kezelni a ZTK területén belül fekvő valamennyi mezőgazdasági természetű felületet, művelési ágtól független /országos viszonylatban jelentős, fontos kategóriában/, valamint a ZTK-n kívül fekvő valamennyi gyepgazdálkodási területet és a hagyományos, kisparcellás, extenzív művelésű gyümölcsös ültetvényeket. A természetvédelmi támogatások rendszerében támogatni kell ezen területeken a természetkímélő gazdálkodást.

(4) Erdőrezervátumok övezete

A KTM-FM Országos Erdőrezervátum Bizottság által kijelölt, a ZTK-ba eső erdőrezervátumok jelenleg nem érintik a települést.

Az erdőrezervátumokban, illetve azok magterületein a természet védelméről szóló [1996. évi LIII. törvény 29. §](#), valamint az erdőről és az erdő védelméről szóló [1996. évi LIV. törvény](#) előírásait kell tartalmazni.

(5) Védett természeti területek védőövezetének övezete

a.)Az [1996. évi LIII. törvény 30. §-ban](#) foglaltak alapján a vonatkozó országos jogszabály megszületéséig ideiglenes védőövezetként kell kezelni a Zempléni Tájvédelmi Körzet határától mért 500 méteres területsávot, az egyéb országos jelentőségű természetvédelmi területek határától mért 300 méteres területsávot, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi területek határától mért 100 méteres sávot.

b.)A védőövezetekben a természetvédelmi hatóság engedélyezéséhez vagy hozzájárulásához kötött tevékenységek körét az országos jelentőségű védett természeti területek esetében miniszteri, helyi jelentőségű védett természeti területek esetében települési önkormányzati rendelet szabályozza.

c.)Az ideiglenes védőövezet kijelölése a mezőgazdasági és az erdő területfelhasználási egységekben nem jelenti a területhasználat korlátozását.

(6) Tájkép- és hagyományos tájszerkezet védelem övezete

a.)Különleges tájképi értéke továbbá kultúrtörténeti és idegenforgalmi jelentőségű, hagyományőrző tájszerkezete miatt védendő tájrészletek övezetébe tartozik:

b.)A ZTK-n belül, azaz kiemelt oltalom alatt álló védett természeti területen. Ezekben a tájrészletekben a beépítésre szánt területet növelni nem szabad. A településrendezési tervekben meg kell határozni az adott település építészeti karakterétől függően az engedélyezhető épületek jellemző paramétereit.

c.)A kiemelt oltalom alatt álló területeken kívül:

Az övezetben a jelenlegi tájkaraktert meg kell őrizni, azt jelentősen megváltoztatni vagy a településképet és a település sziluettet zavaró létesítményeket elhelyezni tilos.

(7) Egyedi tájérték védelme

Az [1996. évi LIII. törvény 6. §](#) 3-5. bekezdések értelmében védelemben kell részesíteni az „egyedi tájértékeket”. (Az egyedi tájértékeket megállapítása és nyilvántartásba vétele az illetékes természetvédelmi hatóság feladata. A terv lezárásáig a ZTK térsége az egyedi tájértékek nyilvántartásba vétele nem történt meg). Az egyedi tájértékek jegyzékét az illetékes természetvédelmi hatóság nyilvántartása alapján a településrendezési tervben kell szerepeltetni. A védelmükre vonatkozó előírásokat a helyi értékvédelmi rendeletekben kell megadni.

(8) Egyéb általános természetvédelmi- tájvédelmi előírások

-A védelmi rendeltetésű erdő területeken épületet elhelyezni nem lehet ([OTÉK, 28. §](#) (3) bek.)

-A vadon élővilág védelmében az [1996. évi LIII. törvény 8-14 §-ok](#) előírásait kell alkalmazni.

-Az élőhelyek általános védelmében az [1996. évi LIII. törvény 16-18. §-ok](#) előírásait kell alkalmazni.

-A természeti területek védelmével kapcsolatos eljárási szabályokat az [1996. évi LIII. törvény 21. §-ának](#) előírásai szerint kell alkalmazni.

-A kiemelt oltalomban részesülő – fentebb felsorolt természeti területekre vonatkozó egyéb szabályokat az [1996. évi LIII. törvény 31-52. §-ban](#) foglaltak szerint kell alkalmazni.

-A védett természeti területekre a [1996. évi LIII. törvény](#) előírásai értelmében kezelési (fenntartási) tervet kell készíteni. A védett területeken megengedett tevékenységeket, területhasználatokat, azok korlátozását illetve szabályozást a kezelési (fenntartási) tervek tartalmazzák. Az országos

jelentőségű védett területek kezelési tervét az illetékes természetvédelmi hatóság, helyi jelentőségű védett területek fenntartási tervét a települési önkormányzat készíti és hagyja jóvá.

Hulladék-elhelyezés

45. §.

- 1.) Hulladék-felügyeleti szempontból a település területén végzett tevékenységek során keletkező, a [16/2001. \(VII.18.\) KöM rendelet](#) 1. számú melléklete alapján meghatározott veszélyes hulladékokkal kapcsolatos előírásokat a [98/2001. \(VI.15.\) Kormányrendelet](#) határozza meg.
- 2.) Az üzemelő hulladéklerakók teljes körű környezetvédelmi felülvizsgálat nélkül nem tarthatók fenn.
- 3.) Az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál pedig a [41/1997. \(V.18.\) FM. rendelettel](#) közzétett Állategészségügyi Szabályzatot kell figyelembe venni.
- 4.) A kommunális eredetű hulladékok szelektív gyűjtéséről a hulladékgazdálkodásról szóló [2000. évi XLIII. törvény](#) alapján kell gondoskodni.

Környezetbiztonság

46. §.

A műszaki biztonság betartásának érdekében az alábbi rendelkezéseket kell figyelembe venni:

A [110/2003. \(VII.24.\) Kormányrendeletben](#), illetve a [2/1971. \(IV.28.\) NIM rendeletben](#) foglalt nyomástartó berendezések, létesítmények, rendszerek biztonságával kapcsolatos előírásokat.
A villamos energiáról szóló [2001. évi CX. törvényben](#) és a végrehajtásról szóló [180/2002. \(VIII.23.\) Kormányrendeletben](#) foglalt villamos csatlakozó, összekötő és fogyasztói berendezések biztonságával kapcsolatos előírásokat.
[11/1994. \(III.25.\) IKM rendeletben](#) foglalt éghető folyadékok és olvadékok tartályainak biztonságával kapcsolatos előírásokat.
Az [1994. évi XLI. törvényben](#), illetve az [1/1977. \(VI.6.\) NIM rendeletben](#) foglalt olaj- vagy gázüzemű berendezések biztonságával kapcsolatos előírásokat.
A gázüzemű járművek üzemanyag-ellátó berendezéseiről szóló [6/1993. \(V.12.\) IKM rendeletben](#) megfogalmazott biztonsági előírásokat.

Településkép és táj védelem

47.§.

- 1.) A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és az esztétikai adottságok megóvása érdekében a [166/1999. \(XI. 19.\) Kormányrendeletben](#) meghatározott tevékenységek esetében a fent említett Kormányrendelet szerint kell eljárni. A tájvédelem érdekeit a Bükk Nemzeti Park Igazgatósága szakhatósági állásfoglalása alapján kell elbírálni.
- 2.) A természeti értékek védelméről szóló [1996. évi LIII. törvény](#) és Az erdők védelméről szóló [1996. évi LIV. törvény](#) előírásai betartandók.

- 3.) Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.
- 4.) Külterületi közutak és jelentősebb külterületi dűloutak mentén a hiányzó fasorokat pótolni kell.
- 5.) A termőföldről szóló [1994. évi LV. törvény 37. §-a](#) alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken a természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.
- 6.) Védett természeti területen, adótorony, távközlési magasépítmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.
- 7.) Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.
- 8.) Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.
- 9.) Fasor telepítésénél a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű és termésű fafajok (pl. nyárfák) telepítését kerülni kell. A fafajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűró fafajokat.
- 10.) Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kis forgalmú lakóutcákban ültethetők. Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák, cserjék ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.

Az épített környezet védelme

48. §.

Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

- 1.) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- 2.) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- 3.) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Védő zöldsávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

Építészeti értékvédelem

49.§.

1.) A helyi védelem alá vonandó épületek felsorolását az építészeti örökség védelméről szóló rendelet tartalmazza.

2.) A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el az alábbi jogszabályok alapján:

- a. [2001. évi LXIV. törvény](#) a kulturális örökség védelméről
- b. [16/2001.\(X.18.\) NKÖM rendelet](#) a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

3.) A műemlék épületek műemléki környezetébe tartozó telkeket érintő építési munkák engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

4.) A védett közterületek közterület rendezési terveinek készítésekor az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

- A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.
- A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.
- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
- A közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arcualatterve is.
- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

5.) A műemlékvédelmi környezetben az egyes épületek kialakításánál (védett és nem védett épületek esetében is) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni, és az építtető tudomására hozni:

a) Építési anyaghasználat

1. Lábazatképzés

- Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.

2. Falfelületek

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.

- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzat-burkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

3. Tető

- A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.

- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, TEGOLA.

b) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

- A műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg pl. szalagablak, erkélysor

- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében. A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyag-használatában, tetőformájában.

6.) Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

7.) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.

8.) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről a települési önkormányzat dönt.

9.) A helyi művi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza.

10.) A helyi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

- A helyi védelem alá tartozó épületek esetében elhelyezkedésétől függően - műemléki jelentőségű terület vagy sem - kell eljárni. Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy ha az Önkormányzati Testület másként nem rendelkezik- az épület nem bontható el (csak életveszély esetén). A bontáshoz egyébként önkormányzati testületi hozzájárulás szükséges

- A helyi védelem alatt álló épületek esetében bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, átépítés pl. homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés – csak részletes értékvizsgálaton alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges. Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet. A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület kiegészítőket, korlátok, belső nyílászárók, kapuk, stb.

- A műszaki okokból szükségessé váló bontás esetén az épületről felmérési dokumentációt és fotókat kell készíteni, ennek archiválásáról gondoskodni kell

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények

50. §.

1.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).

2.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- közérdeket nem sért,
- az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

51. §.

Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

Beültetési kötelezettség szükséges a tervezett ipari gazdasági területen. A beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.

52. §.

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

53. §.

1.) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az [1997. évi LXXVIII. törvény 30. §-a](#) szabályozza.

2.) A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

Záró rendelkezések

54. §.

Ez a rendelet 2008. december 1-én lép hatályba, egyidejűleg az 5/2005.(VII.01.) rendelet hatályát veszti.