



NÉMETH ÉS TÁRSA

Településrendezési és Építészeti Tervező Iroda Bt.

3521 Miskolc, Miskolci u. 48.

HEJŐKERESZTÚR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

HEJŐKERESZTÚR ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL és SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

szóló

4/2006. (IX. 7.); 5/2007. (IV. 26.) és 5/2011 (VII. 08.) számú rendeletekkel módosított
1/2004. (II. 10.) számú rendelete

Egységes szerkezetben

Hejőkeresztúr község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c./ pontjában kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja Hejőkeresztúr Építési Szabályzatát és elrendeli annak alkalmazását.

Hejőkeresztúr Építési Szabályzatát és a rendelet részét képező, **1. számú melléklet** szerinti „Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terve”, valamint a **2. számú melléklet** szerinti „Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve” rajzi munkarészeit együttesen kell alkalmazni.

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. §.

A rendelet hatálya

(1) Jelen rendelet hatálya Hejőkeresztúr község közigazgatási területére kiterjed.

- (2) Az illetékességi területen területet felhasználni, építési telket, telket, közpark esetén területet kialakítani, az építési telken építési tevékenységet folytatni és arra hatósági engedélyt adni, valamint kötelezést előírni csak a *Környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény, (továbbiakban Ktv.), az *Épített környezet alakításáról és védelméről* szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, (továbbiakban Étv.), valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) előírásai, illetőleg a Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

2. §. Szabályozási elemek

- (1) A Szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz.
- (2) A Szabályozási Terv kötelező szabályozási elemei:
- Közigazgatási határvonal
 - Meglévő és tervezett belterületi határvonal
 - A beépítésre szánt terület határvonala
 - A közterületek és egyéb funkciójú területek határa
 - Szabályozási szélesség – a közterületeknél a kötelező szabályozási vonalak közötti minimális távolság
 - A területfelhasználási egység határa
 - Az övezeti határ
 - A területfelhasználási és övezeti besorolás
 - Övezeti előírások, ezen belül
 - Az övezetben elhelyezhető építmények rendeltetése
 - A beépítés feltételei
 - A beépítési mód
 - A legnagyobb beépítettség mértéke
 - A telek területének és utcai homlokvonalának minimális mérete – ha azt az övezeti előírás meghatározza
 - A telken belüli zöldterület minimális mérete
 - Az építménymagasság megengedett legnagyobb, - és ha az övezeti előírás tartalmazza - az építménymagasság minimális mérete
 - A területre, az építményekre, a természetre és az objektumokra vonatkozó védelmi előírások
 - Az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális méretei, valamint az építési hely, - ha azt az övezeti előírás meghatározza
 - A kötelező építési vonal, - ha azt az övezeti előírás meghatározza
 - A lakótelkek zónái
 - A közművesítés minimális előírásai
 - A terepszint alatti építmények előírásai
 - A környezetvédelmi előírások
- (3) A Szabályozási Terv irányadó elemei:

- Az azonos építési övezeten belüli telekhatárok, és a telekhatár változásai, ha azok az övezeti előírás feltételeit kielégítik.
- (4) A kötelező szabályozási elemek, illetőleg a településszerkezet kialakítását érintő változások módosítása csak a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosításával változtatható.
- (5) Az irányadó szabályozási elemek módosítása a településrendezési terv módosítása nélkül akkor engedélyezhető, ha a módosítás során az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi feltétel teljesítésre kerül. A kötelező szabályozási vonalat, az övezet határvonalát nem érintő telekhatárok megváltoztatásához a településrendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.

3. §.

A területek felhasználása

- (1) Hejőkeresztúr igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

a./ Beépítésre szánt területek

Lakóterület (L)

- falusias lakóterület - **Lf**
- kertvárosias lakóterület - **Lke**

Vegyes terület (V)

- településközponti vegyes terület - **Vt**

Üdülőterületek (Ü)

- *Üdülőházas üdülőterület terület* - **Üü**

Gazdasági terület (G)

- kereskedelmi szolgáltató terület - **Gksz**
- iparterület - **Gip**

Különleges terület (K)

- sportterület - **K/Sp**
- strandterület - **K/St**

b./ Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közműterületek (Kö)

- közutak területe - **Köu**
- vasút területe - **Kök**

Zöldterületek (Z)

- közpark terület - **Z/Kp**

Erdőterületek (E)

- védőerdő - **E-1**

Mezőgazdasági területek (M)

- általános mezőgazdasági terület - **Má**
- kertes mezőgazdasági terület - **Mk**

Vízgazdálkodási területek (V)

- állandó vízfelületek - **V/1**
- ideiglenes vízfelületek - **V/2**
- közcélú vízellátási hálózatok területe - **V/3**

Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk)

- temető terület - **Kk/Te**
- nyersanyaglelőhelyek területe - **Kk/Bt**

A területek övezeti határvonalait és övezeti besorolásukat a Szabályozási Tervek határozzák meg.

- (2) A beépítésre szánt területek - a különleges területek között felsorolt szennyvíztisztító és hulladéklerakó területek kivételével – csak belterületen helyezhetők el.
- (3) Beépítésre nem szánt területek kül- és belterületen egyaránt kijelölhetők.

4. §.**A belterületi határ módosítása**

- (1) A belterület határvonalát a 3. számú melléklet tünteti fel. A határvonal a rendelet kihirdetése napján érvényes ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot.
- (2) A belterületi határvonal lehetséges módosításainak helyét és területét, valamint a beépítésre szánt terület határvonalát a Szabályozási Terv tünteti fel.
- (3) A beépítésre szánt területek belterületbe vonásáról külön rendeletben kell intézkedni. A tervezett területhasználat szerinti közmű- és közlekedési kapcsolatok kiépítéséről, ill. egyéb terület-előkészítési tervi feladatok végrehajtásáról a belterületi határváltozásról szóló rendelettel egyidejűleg kell dönteni.

5. §.**A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények**

- (1) A települési területek rendeltetésszerű felhasználásának biztosítása érdekében az 4. számú melléklet felhatalmazása alapján kell eljárni.
 - a) Telekalakítási tilalmat kell elrendelni a megjelölt területeken az 4/1. számú melléklet szerinti célok megvalósulása érdekében.
 - b) Az önkormányzat a közérdekű célok megvalósítása érdekében a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a megjelölt területeken az 4/2. számú melléklet szerinti célok teljesítéséhez elővásárlási jogot állapít meg.

- c) Kiszolgáló és lakóút céljára kell lejegyezni az 4/3. számú melléklet szerinti ingatlanokat. A lakóterület kialakítás érdekében történő lejegyzést az ingatlan tulajdonosainak kell kérelmezni.
- (2) Beépítésre szánt területen kiszolgáló utak és közművek kialakítására vonatkozóan az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét és arányát a Képviselő-testület a vonatkozó előírások alapján állapítja meg.
- (3) Településrendezési kötelezettség tekintetében
- beépítési kötelezettséget kell előírni az 4/4. számú melléklet szerinti ingatlanokon
- (4) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében jelen önkormányzati rendelettel előírt
- a) tilalmat, (vagy annak megszüntetését) jelen rendelet alapján az I. fokú építésügyi hatóság az érintettekkel határozat útján közli és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről gondoskodik,
 - b) az elővásárlási jogot az önkormányzat az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti,
 - c) a településrendezési kötelezettség határozattal történő elrendeléséről és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az építésügyi hatóság intézkedik.
- (5) A tilalommal terhelt ingatlanon
- a) a jövőbeni rendeltetésnek megfelelő területelőkészítő építési munkák,
 - b) a bontási munkák,
 - c) az építészeti örökség védelme, a régészet, illetőleg a környezet- vagy a természet-védelem érdekében szükséges építési munkák,
 - d) a meglévő építménynek állagmegóvási, valamint a terület jövőbeni rendeltetésének megfelelő átalakításával, korszerűsítésével, bővítésével kapcsolatos építési munkák, továbbá
 - e) a meglévő lakóépület új, önálló lakást nem eredményező átalakítása, legfeljebb egy alkalommal 25 m²-rel történő bővítése és felújítása
- kivételével más építési munkát végezni nem szabad.
- (6) A településrendezési kötelezettségnek a tulajdonostól elvárható mértéken túli teljesítéséhez az önkormányzat a képviselő-testület külön rendelete szerinti mértékben - a beépítésre vonatkozó kötelezettség kivételével - hozzájárul. A beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.
- (7) Az ingatlan rendeltetésének, használati módjának megváltozása, vagy korlátozása során keletkező károkozásért az ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét külön jogszabály szerinti kártalanítás illeti meg. A kártalanítást az köteles megtéríteni, akinek tevékenysége miatt korlátozást kell elrendelni.

6. §.**A telekalakítás szabályai**

- (1) A település területeinek övezetein és építési övezetein belül a telekalakítás - a 8. § szerinti feltételek betartásával kialakított közterületről vagy magánútról biztosított közvetlen kapcsolat mellett – jelen előírás, a Szabályozási tervek és a vonatkozó rendelet alapján engedélyezhető.
- (2) Beépítésre szánt területen építmény csak az (1) bekezdés szerint kialakított építési telken helyezhető el.
- (3) Az építési telek kialakítható legkisebb utcai homlokvonalának szélessége legalább 14,00 m.
- (4) Az övezetre előírt legkisebb telekméretet el nem érő kialakult ingatlan csak akkor válik építési telekké és akkor építhető be, ha az ingatlan beépítésére, az épület kialakítására vonatkozó szabályok betarthatók.
- (5) Nyúlványos telek beépítésre szánt területen nem alakítható ki.
- (6) Nyúlványos telek beépítésre nem szánt területen csak akkor engedélyezhető, ha az a terület terv szerinti használatát célozza és a közterületi kapcsolat más módon nem biztosítható.
- (7) Telekalakítás az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatról és a szabályozási tervtől eltérő kialakult területhasználat esetén a terv szerinti igénybevétel időpontjáig, továbbá a tartalék területeken - a 8. § vonatkozó rendelkezéseinek kivételével - csak a kialakult használat megtartásával és csak telekegyesítés illetve telekhatár-rendelet céljára, engedélyezhető.

7. §.**A telkek beépítésének feltételei**

- (1) Az egyes építési övezetekben építésügyi hatósági engedély – a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével – csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén, legalább részleges közművesítés esetén adható.
- (2) A szabályozási terven jelölt megváltozott területhasználatú és övezetű területeken az építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (3) Az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatról és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat esetén építési tevékenység csak a 8. § vonatkozó előírásai szerint engedélyezhető.
- (4) A kialakult, illetve a korábbi előírásoknak megfelelően beépített, vagy jogerős építési,- fennmaradási engedély alapján épült, jelen szabályok szerint a telek

beépítettségét meghaladó további építési munka csak a meglévő és kialakult beépítettség megtartásával, a megengedett legnagyobb szintterület sűrűség mértékéig engedélyezhető.

- (5) Építmény építési helyen belül, az övezetre előírt beépíthetőség mértékéig helyezhető el.
- (6) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben a építmények az alábbi feltételek mellett helyezhetők el.
 - a./ megközelíthetősége - beépítésre nem szánt területen a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célú épület elhelyezésére szolgáló telek kivételével - gépjárművel közterületről vagy magánútról közvetlenül,
 - b./ a rendeltetésszerű használathoz szükséges villamos energia, ivóvíz (szükség esetén tech-nológiai víz),
 - c./ a keletkező szennyvíz és a csapadékvíz elvezetése vagy ártalommentes elhelyezése,
 - d./ a használat során keletkező hulladék elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, illetőleg házilagos komposztálásának a lehetősége, valamint
 - e./ a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése az vonatkozó hatályos rendeletben előírtak szerint biztosítható.
- (7) Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek övezeteiben ellátó és közüzemi közművek (továbbiakban: közmű) létesítéséhez, a hozzá kapcsolódó műtárgy kialakításához és elhelyezéséhez, meglévő közmű területének bővítéséhez, továbbá ezek védőterületéhez szükséges telekalakítás az alkalmazott technológia szerinti követelmények betartása mellett az érintett övezet telekalakítási feltételeitől eltérően is megállapíthatók.

8. §.

Építéshatósági eljárások

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és építési övezete a Szabályozási terv szerint megváltozik, telekalakítás és építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (2) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően az építés és telekalakítás a szabályozási tervtől eltérő területhasználat esetén csak akkor engedélyezhető, ha:
 - a./ az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, közbiztonság, vagy egészségügyi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
 - b./ a terv szerinti területfelhasználás a terv távlatán túl (10, vagy több év) válik esedékessé, és annak végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé, a területen építmény ideiglenes jelleggel, visszavonásig érvényes hatállyal, kártalanítási igény kizárásával engedélyezhető.
- (3) Az építési övezetekben a kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a

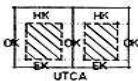
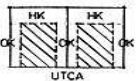
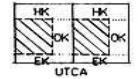
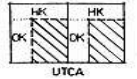
rendeltesége szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendelkezési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.


- (4) Állattartó épület építése, és a tevékenységhez kapcsolódó építmények létesítése az övezeti előírások és az állattartási rendelete együttes alkalmazásával engedélyezhető.
- (5) Az övezetre előírt legkisebb telekméret területi mértékétől legfeljebb 10 % mértékig lehet eltérni.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

9. § Beépítési mód, építési hely

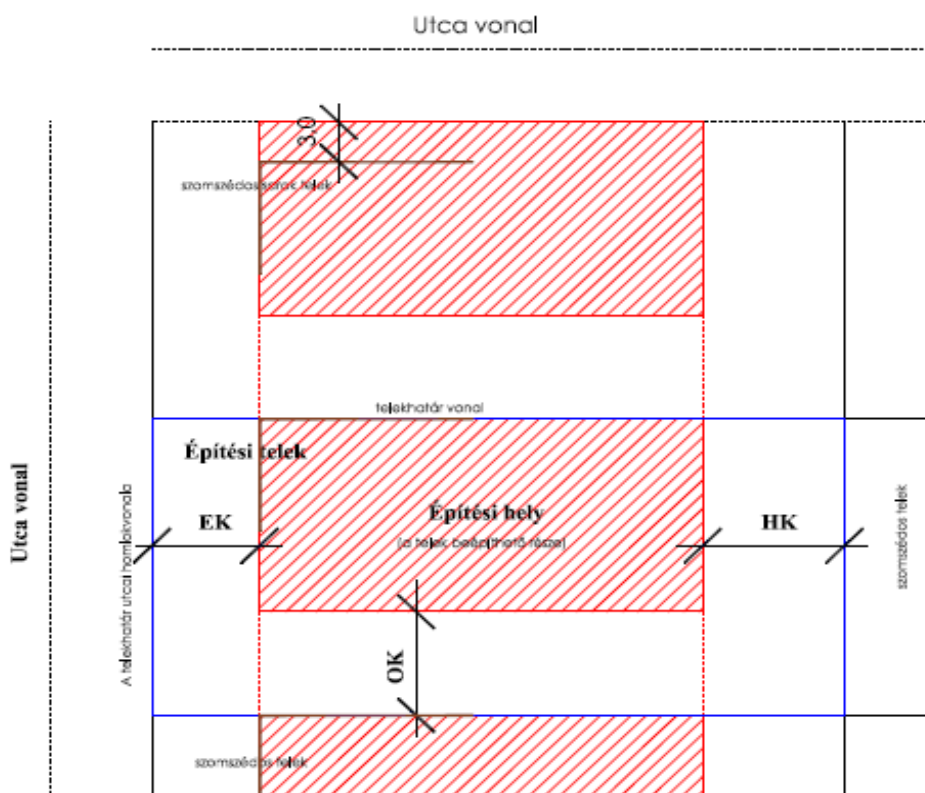
- (1) A telkek beépítésének módját az építési övezetek előírásai határozzák meg.
- (2) Az övezetek, építési övezetek tagolódása:
- kialakult állapot (K) legalább 75 %-ban beépült telektömb
 - tervezett állapot (T)
- (3) Hejőkeresztúr területén a telkek beépítési módja az ábra szerint:
- a) oldalhatáron álló,
 - b) szabadonálló,
- lehet

Beépítési mód	Közbenső telek	Saroktelek
Szabadonálló beépítés		
Oldalhatáronálló beépítés		

		A telek épület elhelyezésére szolgáló területrésze
	-----	Építési határvonalak (elő-, oldal-, hátsókerti)
Jelölések:	EK	előkert
	OK	oldalkert
	HK	Hátsókert

- (4) Az övezetek beépítési jellemzőit az övezeti előírások tartalmazzák.
- (5) Az építési övezetben a tervezett és kialakult ingatlan épület elhelyezésre szolgáló területre (építési hely) és udvar telekrészre tagolódik. Az építési hely mélysége lakóövezet esetén legfeljebb 30,0 m, gazdasági övezet esetén legalább 50,0 m.
- (6) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők. Az építési hely – amennyiben a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – az alábbi ábra szerint az elő-, oldal- és hátsókerttel csökkentett telekméret.

AZ ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA



Jelmagyarázat:

EK: Kialakult állapot szerint, vagy 5,0 m

OK: Telepítési és tűztávolság szerint

Telepítési távolság:

- oldalhatáron álló beépítés OK min: $\geq H$
- szabadonálló beépítés OK min: $\geq H/2$

Tűztávolság: a vonatkozó jogszabály alapján (jelenleg 9/2008 (II. 22.) ÖTM rendelet) kerül megállapításra

HK: Kialakult állapot szerint, de min: 6,0 m, vagy $HK \geq H$

Építési vonal

Kialakult állapot: legalább 75 %-ban beépült telektömb

H: az építési övezetben előírt legnagyobb építménymagasság mértéke

(7) Az elő-, oldal-, és hátsókertek szabályozása

a) Előkertek:

1./ az előkert legkisebb mélysége

a) lakó terület esetén az utcai telekhatártól számított:

- 5 m, illetve
- a kialakult állapothoz illeszkedő

b) kereskedelmi szolgáltató övezet telkein az utcai telekhatártól 10,0 m

c) ipari gazdasági terület esetén az építési hely határvonalától 25 m

2./ Ha a terep-, vagy telekadottságok indokolják a kötelező előkert mérete új beépítésű területek esetében ettől eltérő érték is lehet. Az eltérés mértékét egyedileg kell megállapítani, de az övezetben alkalmazott előkerti méret legfeljebb 3,0 m-el módosítható.

3./ Kialakult beépítésű terület esetében az övezetben jellemző értékeket a kialakult állapothoz (beépítés, illetve telek geometriája) igazodóan, az övezet területén jellemző feltételekkel egyedileg az illeszkedés szabályai alapján kell alkalmazni. Ha a telek szélességének értéke meghaladja a telek mélységének értékét „kismélységű” (fekvő telek) és a telek méreteinél fogva az elő- és hátsókertre vonatkozó előírások betartása a beépítést lehetetlenné teszi, az előkert mélysége 3 m-re csökkenthető.

b) Oldalkertek:

1./ Az oldalkert legkisebb szélessége a telepítési és tűztávolság alapján

- a) szabadonálló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén – a kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel – legalább az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértékének fele, de legalább 3 méter;
- b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén – a kialakult állapotra vonatkozó eltérésekkel – legalább az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság mértéke, de legalább 6 méter;

2./ Kialakult állapot esetén, ha a telekszélesség ≤ 16 m, az oldalkert legkisebb mérete a beépítésre és építménymagasságra vonatkozó egyéb feltételek mellett 4,0 m-ig csökkenthető.

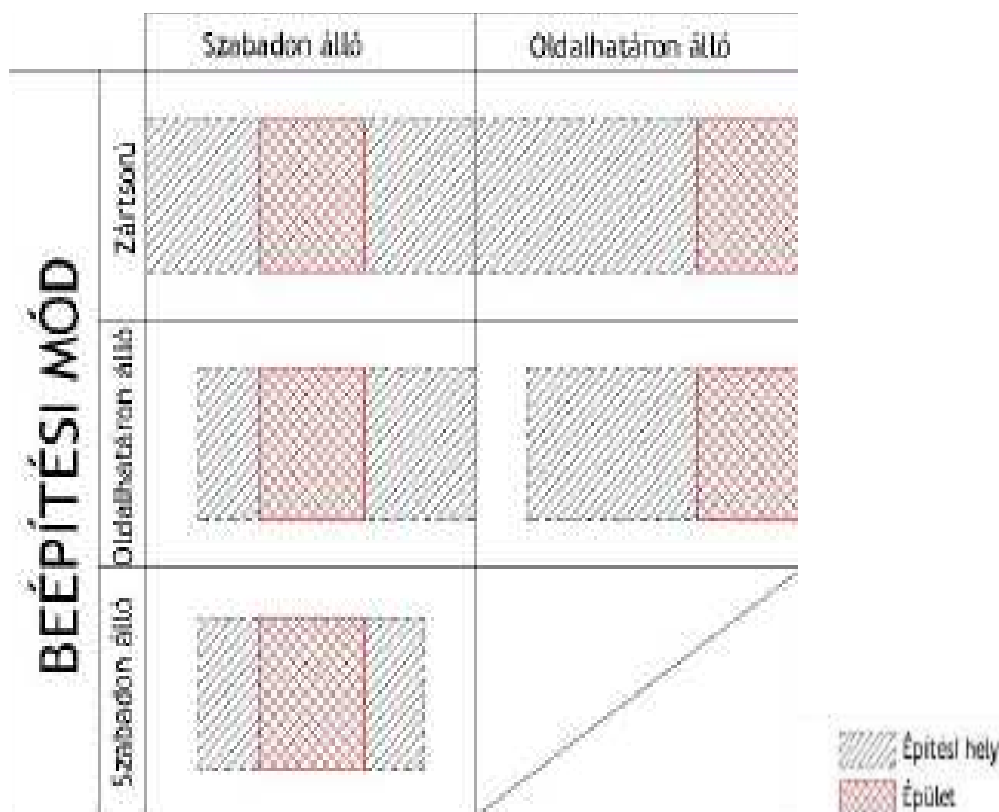
c) Hátsókertek:

1./ A hátsókert mérete a tényleges építménymagasság mértéke, de legalább 6,0 m.

2./ Kialakult állapot esetén a „kismélységű” (fekvő) telkekre vonatkozó előírások.

- a) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, az épületet a hátsó telekhatár vonalig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található az épületek között tűztávolságot, de minimum 3 m távolságot kell tartani.

- b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, a betartandó hátsó kert mérete megegyezik az övezetben előírt tűztávolság mértékével.
- c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” (fekvő) teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.
- (8) Az építési övezetben előírt vagy kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely elő és hátsókert közötti területe nem haladhatja meg:
- 1./ az építési övezetben jellemző építési hely mélységi méretének megfelelő mértéket.
 - 2./ a 30 métert
- (9) Az építési vonal meghatározása:
- a) Az építési vonal új beépítés esetén azonos az építési hely előkerti határvonalával.
 - b) Oldalhatáron álló saroktelek esetén az építési vonal az útszakaszok előkerti határvonalával kerül megállapításra, de ez az érték egyik esetben legalább 3,0 m.
 - c) Kialakult beépítés esetén az építési vonalat saroktelek esetén is az illeszkedés szabályai szerint kell megállapítani.
- (10) Az épület elhelyezés az ábra szerint a vonatkozó egyéb előírások betartásával engedélyezhető:

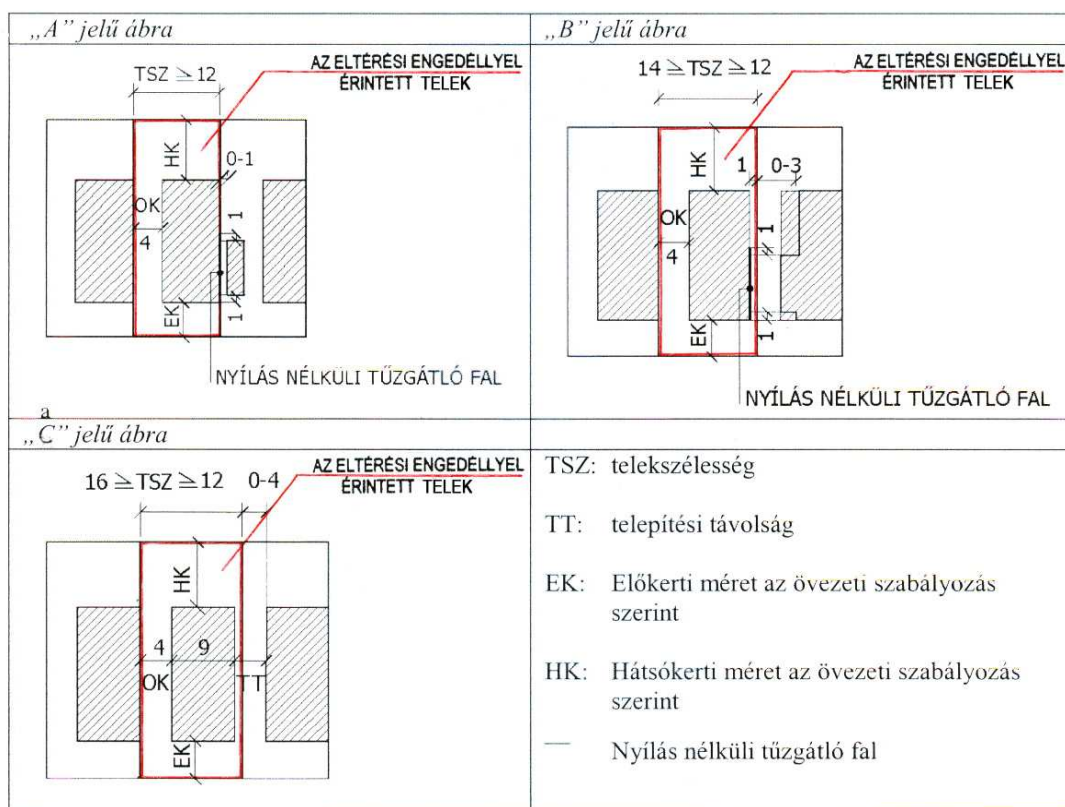


épület elhelyezés esetei

- (11) Telektömbben épület csak az övezetben megállapított beépítési mód szerint helyezhető el.
- (12) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonalaként:
- az északi, vagy a keleti telekhatár
 - a már túlnyomó részben beépített telektömbben egységesen a tömb érintett utcaszakaszán a beépített vagy jellemzően beépített telekhatár vonalat kell figyelembe venni.
 - a kialakult telektömbben:
 - foghíj és saroktelek esetében az építési vonal illeszkedjen a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést nem ír elő.
 - ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, az építési vonal illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést nem ír elő.
- (13) Az építési helyet sarok helyzetű telken az alábbiak szerint kell megállapítani:
- oldalhatáron álló beépítési mód esetén a csatlakozó szomszédos építési hely figyelembe vételével, az oldal,- és hátsókerterek helyi építési szabályzatban rögzített feltételeivel – az utcakép egységességének megőrzése érdekében – elvi építési engedélyben meghatározott módon kell megállapítani.
 - szabadon álló beépítési mód esetén az építési helyet a csatlakozó szomszédos építési helyek utcai építési vonalainak metszéspontjaival és az oldalkertek helyi építési szabályzatban rögzített feltételeivel elvi építési engedélyben meghatározott módon kell megállapítani.
- (14) Kialakult állapot esetén az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.
- ha a telekszélesség $\leq 12,0$ m.
 - Ha a meglévő telek szélessége kisebb, vagy egyenlő mint 12 méter, akkor az építendő új épületet a telek oldalhatárára kell építeni, a kötelezően megtartandó oldalkerti méret 4,0 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve a tényleges építménymagasság mértékét.
 - Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 0-1 méteren belül épület, épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzatszakszágát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni. („A” jelű ábra szerint)
 - ha a telekszélesség ≤ 14 m, de > 12 m.
 - Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb, vagy egyenlő mint 14 méter és az építési oldallal szomszédos telken az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-3,0 méteren belül épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épületet vagy 1 méteres csurgótávolságra kell elhelyezni, vagy az új épület átfedő homlokzatát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni. Ha az

újonnan épült épület nem tűzgátló falként épül ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve a tényleges építménymagasság mértékét. („B” jelű ábra szerint)

- ha a telekszélesség > 14 m, de ≤ 16 m.
 - Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12,0 méter, de kisebb egyenlő, mint 16,0 méter és az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-4,0 méteren belül épület, épületrész állt, úgy az újonnan építendő épület és a meglévő épületrész között legalább 4,0 méter telepítési távolságot kell tartani. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4,0 méter, amennyiben az új épület szélessége nem haladja meg a 9,0 métert. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5,0 métert, illetve az építménymagasság értékét. („C” jelű ábra szerint)



Az ábra értelmezése:

- Az oldalkerti méret csökkentése csak az újonnan beépíteni kívánt telekre érvényes, melyet az ábra középső telke szemléltet.
- A kialakult állapotokat az ábra jobb és baloldali telke szemlélteti.
- Az oldalkertbe épületet építeni nem lehet, az ábra csak a kialakult állapotot szemlélteti.
- A beépíteni kívánt telek oldalkerti méretének csökkentése és a csurgótávolság megtartása csak az átfedő homlokzatszszakaszok távolságára, vagy a tervezett épület egészére terjed ki.

- (15) Kialakult telektömb területén lévő telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok, valamint a sajátos övezeti előírások betartásával elhelyezhető.
- (16) A kialakult telektömbben a legnagyobb építménymagasság:
- a) foghíj esetében nem haladhatja meg:
 1. a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb építménymagasságát,
 2. az érintett utcaszakasz súlyozott – a beépített telkeken álló épületek figyelembe vételével számított – építménymagasságát.
 - b) saroktelek esetében, vagy ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, nem haladhatja meg:
 1. a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb építménymagasságát,
 2. az érintett utcaszakasz átlagos építménymagasságát.
- (17) Új magastető létesítése, magastető átalakítása esetén a tetőzet magassága az utcavonalon vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonala fölé legfeljebb 1 m-el nyúljon túl és illeszkedjék az utcaképhez. Szabadon álló és oldalhatáron álló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának lejtésszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a tömbben jellemző meglévő épületekhez kell alkalmazkodni.
- (18) A helyi építési szabályzat hatályba lépésekor már kialakult telek esetében az ingatlanon lévő építmények az építési övezeti előírásoknak megfelelően bővíthetők, átalakíthatók az alábbiak figyelembevételével:
- a) a bővítés csak a megengedett legnagyobb építménymagasság és a csatlakozási előírások keretei között hajtható végre,
 - b) a szintterületi mutató [Σ bruttó épületszint (m²)/telek (m²)] értéke legfeljebb 20 % mértékig túlléphető,
 - c) a meglévő építmények saját tömegén belüli átalakítása abban az esetben is megvalósítható, ha:
 - a telek meglévő beépítettsége meghaladja az építési övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét és a beépítettség nem növelhető,
 - a telek zöldfelületi aránya nem éri el az építési övezetben előírt legkisebb mértéket.
- (19) Védelmi célú erdő területén már meglévő épület:
- a) az eredeti rendeltetésnek megfelelően megtartható és – a vonatkozó környezetvédelmi előírások keretei között – működtethető, illetve
 - b) rendeltetése az övezetnek megfelelő használat keretei között megváltoztatható
 - c) az épületek bővítése nem megengedett, kivételt képez a meglévő, beépítetlen magastető beépítése. Gazdasági épület bővítéséhez az illetékes környezetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges.

- (20) Ha a meglévő épület kialakult építménymagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozás-ban megadott építménymagasság értéke, építési munka végzés a kialakult állapot megtartásával engedélyezhető.

10. §.

A területre vonatkozó általános előírások

- (1) Az építési övezet építési telkein az elsődleges rendeletelés szerinti főépületek és jelen szabályzat szerinti egyéb főépületek, valamint kiegészítő, illetőleg kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Telekalakítás és épületek építési helyen belül történő elhelyezése csak jelen rendelet kötelező jellegű szabályozási elemeinek betartásával lehet.
- (3) Terepszint alatti építmények, az építési övezetekben, illetve az övezetekben megengedett beépítettség mértéke - támfal garázs kivételével - legfeljebb 1,25-szörösen meghaladó mértékben az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával csak akkor engedélyezhetők, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (4) Tetőtér beépítés esetén a tetőtérben önálló rendeltetési egység nem alakítható ki és csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (5) Az építési telken a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi kiegészítő épületek és létesítmények helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:
- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
 - a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatos
 - o nyári konyha, mosókonyha, szárító
 - o tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
 - o az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi
 - o kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
 - fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
 - kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
 - a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
 - pince, pince felépítménye
 - a terület rendeltetésszerű használatához tartozó egyéb épület
- (6) Az építési telkeken belül a telek beépített területébe be nem számítandóan az alábbi kiszolgáló létesítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközlekedés biztosítása - 3,00 m - megtartása mellett:
- a) elő- és oldalkertben:
- közmű becsatlakozási műtárgy,
 - hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),

- kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)

b) oldal- és hátsókertben:

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence 10 m³, térfogatig,
- napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő,

c) 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, háztartási célú kemence
- kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

- (7) Az egyes építési övezetekben megadott övezési előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
- (8) Saroktelek és átmenő telek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség és szintterület mutató mértéke legfeljebb 10 %-kal növelhető.
- (9) Lakóövezet saroktelkein csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal. Oldalhatáron álló beépítési mód esetén a tömörsarkok beépítése legalább 20 m, telekszélesség esetén szabadon álló beépítés szerint
- (10) A megengedett igénybevételi, kibocsátási határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (11) Az építési szabályzat szempontjából a környezetet zavaró hatású építménynek kell tekinteni minden olyan létesítményt, ahol a létesítmény rendeltetésszerű üzemelése közben keletkező - elsősorban – zajterhelés és légszennyezés, nem haladja meg a területre előírt határértéket, de a tevékenység másodlagos következményei meghaladhatják a területen elvárható káros környezeti hatások mértékét.
- a) Nagy szállítási forgalmú létesítmény - a lakóterület gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út melletti részének kivételével - még akkor sem helyezhető el, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne.
 - b) Autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, diszkó, stb. csak a lakókörnyezet zavarása nélkül helyezhetők el.
 - c) Kerthelyiséggel üzemelő közösségi szórakoztató építmény a gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út mentén is csak abban az esetben létesíthető, ha a zaj elleni megfelelő védelem méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.

- d) Kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magában foglaló építmény úgy létesíthető, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.

11. §

Építmények elhelyezése közterületen

(1) Közterületen elhelyezhető építmények:

- a) a közterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények,
- b) a köztárgyak,
- c) a megfigyelést, regisztrálást, adatrögzítést és –közvetítést szolgáló létesítmények építményei (az üzemi jellegűek kivételével),
- d) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló építmények (az önálló területet, illetve védőterületet igénylő építmények kivételével),
- e) a közművek és műtárgyaik,
- f) a közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
- g) a nyomvonal jellegű vezetékek a külön jogszabályok keretei között,
- h) távközlés, telekommunikáció és informatika vezetékei (GSM és egyéb hírközlő-, hírtovábbító torony szabályozási terv alapján helyezhető el),
- i) a vízgazdálkodás építményei,
- j) a nyilvános illemhelyek,
- k) hulladékgyűjtők (az illetékes szakhatóságok előzetes engedélyével),
- l) a geodéziai jelek, továbbá
- m) a terepszint alatti építmény,
- n) a mobil árusító hely (csak közterületi árusításra szóló engedély alapján),
- o) a közterületi terasz (csak közterületi árusításra szóló engedély alapján),
- p) a reklámhordozók, a helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint.

(2) Épület, építmény, melléképítmény, köztárgy és a közterületen elhelyezhető építmények között nem említett egyéb építmény közterületen az illetékes szakhatóságok és üzemeltetők hozzájárulásával, elvi építési engedély alapján létesíthető.

(3) A közterületen elhelyezhető építmények kialakítása során figyelembe kell venni a környező beépítés jellemzőit (méretek, karakter, élet- és vagyonsbiztonság, stb.).

(4) Az országos közutak védőtávolságán belül építményt elhelyezni csak az illetékes közúti szakhatóság állásfoglalása alapján szabad.

(5) Az építmény(rész) a terepszint alatt, a közterület alá 50 cm-en túl csak elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel nyúlhat.

12. §**Kerítés, támfal elhelyezése**

- (1) A telek közterület felőli határán álló kerítés a csatlakozó közterület szintjétől számított magassága legfeljebb 2,0 m lehet. Ettől eltérni csak elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel szabad.
- (2) A közterület felőli telekhatáron tömör kerítés csak településképi, illetve zajvédelmi szempontból indokolt esetben, valamint a kialakult állapothoz igazodóan létesíthető.
- (3) A település területén zárt, tömör kerítés az útsatlakozások belátási háromszögén belül nem építhető. Zárt tömör kerítés építése esetén hullámpala, műanyag vagy fém hullámlemez, trapézlemez nem alkalmazható, a kerítés magassága legfeljebb 2,0 m lehet.
- (4) Mezőgazdasági és erdőterületeken – az illetékes vadgazdálkodási szakhatóság állásfoglalásának előzetes kikérése mellett – csak 2 m-nél nem magasabb drótháló és/vagy sövénykerítés létesíthető az övezetekben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület megléte esetén, vagy – megállapodás alapján – több, egymással szomszédos telkek körül közösen, amennyiben azok együttes területe meghaladja az övezetben beépíthető legkisebb telekméretet. Amennyiben a kerítés nem telekhatáron létesül, akkor sem lehet a bekerített terület kisebb, mint az övezetben beépíthető legkisebb telek területe.
- (5) Az épületek terepszintre való illesztésekor tilos a természetes terepszint $\pm 1,5$ m-nél nagyobb méretű megváltoztatása.
- (6) Kerítés a szabályozási terv szerinti övezeti határvonalon áttört kivételben helyezhető el.

LAKÓTERÜLETEK (L)**13. §.****Övezeti tagolódás**

- (1) A település területén az L jellel jelölt lakóterület övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra és felhasználásra.
 - Kertvárosias lakóterület – **Lke**
 - Falusias lakóterület - **Lf**

14. §.**Kertvárosi lakóterület - Lke**

- (1) A kertvárosi lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási tervben az **Lke** jellel jelölt kertvárosias lakóterület alövezeteiben az alábbi építési övezetek kerülnek kialakításra:

- **Lke-1** jelű **O-K/30-4,50** – oldalhatáron álló beépítés kialakult ingatlanon 4,50 m építménymagassággal
 - **Lke -2** jelű **O-800/30-4,50** – oldalhatáron álló beépítés 4,50 m építménymagassággal
- (3) A kertvárosias lakóterületen ingatlanonként legfeljebb két önálló rendeltetési egységben elhelyezhető:
- lakóépület, (telekösszevonás esetén - az összevonásra kerülő ingatlanok számától függetlenül - mindösszesen legfeljebb négy lakás)
 - szálláshely szolgáltató épület, rendeltetési egységenként legfeljebb négy vendégszoba nagyságrendig,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület legfeljebb 500 m² összesített hasznos alapterület nagyságig,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, amennyiben beépített földszinti szintterülete nem haladja meg az 500 m²-t.
- (4) Az építmények, önálló rendeltetési egységek és azok részeinek építése, bővítése, felújítása, átalakítása, helyreállítása, korszerűsítése során az országos építési szakmai követelmények (a mechanikai ellenállás és stabilitás, a tűzbiztonság, a higiénia, egészség- és környezetvédelem, a használati biztonság, a zaj és rezgés elleni védelem, az energiatakarékosság és hővédelem, az élet- és vagyónvédelem, valamint katasztrófavédelem) érvényre juttatása figyelembe vételével a kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető:
- a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
 - sportlétesítmény,
 - közmű létesítmények és felépítményeik, amennyiben beépített szintterületük illetve területük nem haladja meg az 200 m²-t.
- (5) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:
- egyéb 300 m²-t meghaladó szintterületű közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - üzemanyagtöltő állomás,
 - egyéb gazdasági építmény, 200 m²-t meghaladó szintterület esetén.
- (6) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Szennyvízcsatorna hiányában a szennyvizet zárt rendszerű szennyvíztárolóban kell tárolni, és időszakosan elszállíttatni.
- (7) Az övezetben nem alakíthatóak ki tömb méretű telkek.
- (8) Az övezetben haszonállat tartását külön önkormányzati rendelet szabályozza.

- (9) A zöldfelületi fedettség mértéke min. 50 %.
- (10) Levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.
- (11) Zajvédelmi besorolás: lakó és intézményterület laza beépítéssel.
- (12) Terepszint alatti létesítmények - amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert - korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével.
- (13) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető legnagyobb építménymagasság mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet funkcionális besorolása: kertvárosi lakóterület - Lke				
Az építési telek				
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építménymagasság legnagyobb értéke m
Lke-1	oldalhatáron álló	K _(600 m²)	30	4,50
Lke-2	oldalhatáron álló	800	30	4,50

- (14) A táblázatban megadott legkisebb telekméreteket minden újonnan kezdeményezett telekalakításnál figyelembe kell venni. Telekalakítással a táblázatban minimálisan megadott értéknél kisebb telek nem alakítható ki. Az előkertek az egyes tömbökben, és utcákban kialakult helyzet szerint kell dönteni.

15. §.

Falusias lakóterület – Lf

- (1) A falusias lakóterületen legfeljebb 4,5 m épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el.
- (2) A szabályozási tervben az **Lf** jellel jelölt falusias lakóterület alövezeteiben az alábbi építési övezetek kerülnek kialakításra:
- **Lf-1**- oldalhatáron álló beépítés kialakult ingatlanon legfeljebb 4,50 m-es építménymagassággal
 - **Lf-2** - oldalhatáron álló beépítés max. 4,50 m-es építménymagassággal
- (3) A falusias lakóterületen 500 m² összesített szintterület mértékig elhelyezhető:
- legfeljebb 2 lakásos lakóépület,
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - szálláshely szolgáltató épület,
 - kézműipari építmény,
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, kulturális, szociális épület,

- sportlétesítmény és közmű terület, amennyiben területe nem haladja meg 1000 m²-t.
- (4) A falusias lakóterületen belül nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és szállító járműveik számára.
- (5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Szennyvízcsatorna hiányában a szennyvizet zárt rendszerű szennyvíztárolóban kell tárolni, és időszakosan elszállíttatni.
- (6) Az övezetben nem alakíthatók ki telektömb méretű telkek.
- (7) Az övezetben haszonállat tartását külön önkormányzati rendelet szabályozza.
- (8) A zöldfelületi fedettség mértéke min. 40 %.
- (9) Levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.
- (10) Zajvédelmi besorolás: lakó és intézményterület laza beépítéssel.
- (11) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet funkcionális besorolása: kertvárosi lakóterület - Lf				
Az építési telek				
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építménymagasság legnagyobb értéke m
Lf-1	oldalhatáron álló	K _(900 m²)	30	4,50
Lf-2	oldalhatáron álló	700	30	4,50

ahol K – kialakult állapot

- (12) Terepszint alatti létesítmények amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők, a zöldterületi fedettség figyelembevételével.
- (13) A táblázatban megadott legkisebb telekméreteket minden újonnan kezdeményezett telekalakításnál figyelembe kell venni. Telekalakítással a táblázatban legkisebb megadott értéknél kisebb telek nem alakítható ki.
- (14) Az előkertek megállapításánál az egyes tömbökben és utcákban kialakult helyzet szerint kell dönteni.

VEGYES TERÜLETEK (V)**16. §.****Övezeti tagolódás**

- (1) A település területén a V jellel jelölt vegyes terület övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra és felhasználásra.
- Településközpont vegyes terület – **Vt**

17.§.**Településközpont vegyes terület –Vt**

- (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 sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A szabályozási tervben az **Vt** jellel jelölt településközpont vegyes terület alövezeteiben az alábbi építési övezetek kerülnek kialakításra:
- **Vt-1**- oldalhatáron álló beépítés kialakult ingatlanon legfeljebb 4,50 m-es építménymagassággal
 - **Vt-2** - oldalhatáron álló beépítés legfeljebb 6,00 m-es építménymagassággal
- (3) 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.
- (4) A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - termelő kertészeti építmény.
- (5) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (7) Az övezetben egyedi vagy több rendeltetési egységet, épületcsoportot magába foglaló, zöldterületekkel, közterületekkel kiegészített, funkcionálisan eltérő alövezeteket is magába foglaló - telektömb méretű - telkek egyaránt kialakíthatók.

- (8) Az övezetben haszonállat tartása nem engedélyezhető.
- (9) Zöldterületi fedettség mértéke legalább 20 %.
- (10) Levegőtisztasági szempontból védett I. kategóriájú.
- (11) Zajvédelmi besorolás: Lakó és intézményterület laza beépítéssel.
- (12) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők a zöldterületi fedettség figyelembevételével.
- (13) Amennyiben a szintalatti építmény zöldtetővel készül, azt a zöldterületi fedettségbe be kell számolni, de a zöldterületi fedettségi érték legalább 50 %-át faültetés számára szabadon kell hagyni.
- (14) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési övezet funkcionális besorolása: településközponti vegyes terület - Vt				
Az építési telek				
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építménymagasság legnagyobb értéke m
Vt-1	oldalhatáron álló	K _(300 m²)	50(30*)	4,50
Vt-2	szabadonálló	K _(1000 m²)	50	6,00

ahol K – kialakult állapot

*lakóterületi felhasználás esetén

ÜDÜLŐTERÜLETEK (Ü)

18. §.

Övezeti tagolódás

- (1) **A település területén az Ü jellel jelölt üdülőterület övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra és felhasználásra.**
- **Üdülőházas üdülőterület – Üü**

19. §

Üdülőházas üdülőterület - Üü

- (1) **Az üdülőházas területen olyan üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgálnak.**

- (2) A szabályozási tervben az Üü jellel jelölt üdülőházas üdülőterület alövezeteiben az alábbi építési övezetek kerülnek kialakításra:
- a) Üü-1 - szabadonálló beépítés kialakult ingatlanon legfeljebb 4,50 m építménymagassággal
- (3) Az üdülőterületen elhelyezhető:
- a terület rendeltetésszerű használatához kapcsolódó épületek
 - a terület igényei szerinti parkolók legfeljebb 3,5 t önsúly határig
 - a terület rendeltetésszerű használatához kapcsolódó sportlétesítmények
- (4) A védőpillér felszíni vetületén lévő üdülőterületen építmény csak a bányatelek határvonalon kívül helyezhető el.
- (5) Zöldterületi fedettség mértéke legalább 40 %.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési övezet funkcionális besorolása: üdülőházas üdülőterület - Üü				
Az építési telek				
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építménymagasság legnagyobb értéke m
Üü-1	szabadonálló	K	20	4,50

GAZDASÁGI TERÜLETEK (G)

20. §.

Övezeti tagolódás

- (1) A település területén a G jellel jelölt gazdasági területek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra és felhasználásra.
- Kereskedelmi szolgáltató terület – Gksz
 - Ipari terület – Gip

21. §.

Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz

- (1) A kereskedelmi gazdasági szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A szabályozási tervben az Gksz jellel jelölt kereskedelmi szolgáltató területek alövezeteiben az alábbi építési övezetek kerülnek kialakításra:
- Gksz-1 - szabadonálló beépítés kialakult ingatlanon legfeljebb 4,50 mépítménymagassággal

- **Gksz-2** - szabadonálló beépítés kialakult ingatlanon legfeljebb 4,50 mépítménymagassággal

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- igazgatási, egyéb irodaépület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportlétesítmény.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- egyéb közösségi szórakoztató épület

(5) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(6) Az övezetben mind egyedi, mind tömb méretű telkek kialakíthatóak.

(7) Az övezetben haszonállat tartását külön önkormányzati rendelet szabályozza.

(8) Zöldterületi fedettség értéke min. 20 %.

(9) Levegőtisztasági szempontból a terület védett I. besorolású.

(10) Zajvédelmi besorolás: lakó és intézményterület laza beépítéssel.

(11) Terepszint alatti létesítmények, amennyiben a terepszinttől mért magasságuk nem haladja meg a + 1,00 métert, korlátozás nélkül építhetők a zöldterületi fedettség figyelembevételével.

(12) A zöldterület legalább 50 % -át faültetés számára szabadon kell hagyni.

(13) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet funkcionális besorolása: kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz				
Az építési telkek				
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Építménymagasság legnagyobb értéke (m)
Gksz-1	szabadonálló	500	30	4,50
Gksz-2	szabadonálló	1000	50	4,50

(14) Az előkertek megállapításánál az egyes tömbökben és utcákban kialakult helyzet szerint kell dönteni.

- (15) A Gksz-2 övezetben részleges közművesítés mellett csak a (3) bekezdés első és második francia bekezdése szerinti létesítmények helyezhetők el.

A Gksz-2 jelű övezetben részleges közművesítés mellett csak az alábbi épületek helyezhetők el:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület közül a szálláshely szolgáltatás és vendéglátás építményei, valamint a TEÁOR 2013 I 55 kódszámú tevékenységek végzésével kapcsolatos építmények,
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

22. §

Ipari terület – Gip

- (1) A település területén az **Gip** jellel jelölt ipari területek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra és felhasználásra.
- Egyéb ipari terület – **Gip-E**
- (2) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energia szolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (3) A szabályozási tervben az **Gip-E** jellel jelölt egyéb ipari területek alövezeteiben az alábbi építési övezetek kerülnek kialakításra:
- **Gip-E/1** - szabadonálló beépítés legfeljebb 35,00 m építménymagassággal
- (4) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető:
- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (5) Az övezeten belül teljes közművet kell biztosítani.
- (6) Zöldterületi fedettség: min 30 %.
- (7) A Szarda töltésétől mért 50 m-en belül épület nem helyezhető el, illetve olyan tevékenység nem folytatható, amely a patakmeder élővilágát veszélyezteti.
- (8) A gazdasági területen belül a védőövezet (védősáv) kialakítása kötelező.
- (9) A beültetési kötelezettséggel jelölt területen a növénytelepítést mielőbb el kell kezdeni.
- (10) A területen áthaladó közművezetékek védőtávolságát biztosítani kell.
- (11) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet funkcionális besorolása: egyéb ipari terület – Gip/E				
Az építési telek				
Övezeti jele	Beépítési módja	Legkisebb területe m ²)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Építménymagasság legnagyobb értéke (m)
Gip/E-1	szabadonálló	15000	30	35,0

23. §.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK – K

- (1) A település területén az **K** jellel jelölt különleges területek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra és felhasználásra.
- **Temető terület – K/Te**
 - Sportterület – **K/Sp**
 - Strandterület – **K/St**
- (2) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (3) A különleges területek területfelhasználási mód szerinti tagozódása:
- a települési infrastruktúra középfokú és regionális szintű oktatási, művelődési, igazgatási, közbiztonsági, egészségügyi, szociális intézményei, valamint tartalék területei
 - a települési zöldterületi rendszer településszerkezeti elemei, valamint a települési infrastruktúra egyes zöldterületet igénylő intézmény területei, valamint zöldterületet igénylő tartalék területei
- (4) Telekalakítás: a Szabályozási terv szerinti határokkal.
- (5) Zöldterületi fedettség értéke min. 40 %.
- (6) Levegőtisztasági szempontból: védett I. kategória.
- (7) Zajvédelmi besorolás: Lakó és intézményterület laza beépítéssel.
- (8) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét az alábbi táblázat tartalmazza:

Az építési övezet funkcionális besorolása: különleges terület - K					
Az építési telek					
Övezeti jele	Funkcionális besorolása	Beépítési mód	Legkisebb terület m ²	Legnagyobb beépítettség %	Építménymagasság legnagyobb értéke m
K/Te	Működő temető	Szabadonálló csak kiszolg. ép.	K	10	K(3,0)
K/Sp	Sportterület	szabadonálló csak kiszolg. ép.	K	10	K(3,0)
K/St	Strandterület	szabadonálló	K	10	3,0

K - kialakult telekállapot, illetve a Szabályozási Terven jelölt területi határok

III. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

24. §.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a Szabályozási Terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése
 - távbeszélő fülke elhelyezése,
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
 - zöldfelületek, fasorok
 - közművek felépítményei
 - egyéb, az önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
- (6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó - külön rendeletben szabályozza. Az építési telkek közművesítését közterületről kell megoldani.

25. §.

Közlekedési és közmű területek – KÖ

- (1) A település területén az **KÖ** jellel jelölt közlekedési területek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra és felhasználásra.
 - Közutak területe – **KÖu**
 - Vasút terület – **KÖk**
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem

minősülő telkeken megvalósuló kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(3) A szabályozási tervben **KÖ** jellel jelölt közlekedési és közmű területek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra:

- **Közúti közlekedés (Köu)**

- (a) gyorsforgalmi utak

- (b) meglévő és tervezett országos mellékutak

- (c) belterületi utak

- települési főút (országos mellékutak belterületi szakaszai)

- települési gyűjtőút

- települési kiszolgáló és lakóutak

- kerékpár és gyalogút

- **Kötőpályás közlekedés (Kök)**

(4) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési építmények,

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

- igazgatási épület,

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(5) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a Szabályozási Terv ábrázolja.

(6) A település közlekedési területeinek hierarchiája és tervezési osztályba sorolása:

a.) Közúti közlekedés

- Gyorsforgalmi utak:

- M30 autópálya (tervezési osztály K.I.A.)

- Országos mellékút:

- 3307. számú Nyékládháza-Tiszacsege összekötő út (tervezési osztály K.V.A.)

- 3308. számú Hejőkeresztúr-Muhi összekötő út (tervezési osztály K.VI.A.)

- Települési főutak: szabályozási szélesség kialakult 18-25 m

- Petőfi S utca (a 3308 számú Hejőkeresztúr-Muhi összekötő út belterületi szakasza, tervezési osztály B.IV.b.B.)

- Települési gyűjtőutak: szabályozási szélesség kialakult állapot

- Berecske u. – Deák F. u. (tervezési osztály B.V.c.B.)

- Kiszolgáló és lakóutak: (tervezési osztály B. VI. d.B.) szabályozási szélesség a kialakult állapot szerint, új esetén min 12,0 m

- Tervezett és meglévő gyalogos és kerékpár utak: szabályozási szélesség: 3 m.

– Jelentősebb csomópontok:

▪ Meglévő:

- M30 gyorsforgalmi út – 3307. számú országos mellékút külön szintű kereszteződése,
- 3307. számú országos mellékút. – 3308. számú országos mellékút szintbeni csomóponti csatlakozása

b.) Vasúti közlekedés

- 88. számú Hejőkeresztúr-Mezőcsát diesel vontatású vasúti szárnyvonal
- 89. számú Nyékládháza-Tiszapalkonya villamosított vasúti mellékvonal

– Jelentősebb csomópontok:

▪ Meglévő:

- M30 gyorsforgalmi út – 88. számú vasútvonal külön szintű kereszteződése,
- M30 gyorsforgalmi út. – 89. számú vasútvonal külön szintű kereszteződése

- (7) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (8) A (2) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávba elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével – engedélyezhető.
- (9) Az országos gyorsforgalmi mentén az út tengelyétől számított 100-100 m, országos mellékút külterületi szakaszán az út tengelyétől számított 50-50 m, vasút esetében a szélső vágánytól számított 25-25 m széles védősávon belül épület nem helyezhető el.
- (10) Mezőgazdasági rendeltetésű területen 6,00 m-nél kisebb szabályozási szélességű közlekedési terület magánútként sem alakítható ki.
- (11) A gyalogos közlekedés számára a közlekedési területen belül a megfelelő gyalogjárdákat kell biztosítani. Ez a települési főutak és a gyűjtőutak mentén mindkét oldalon min. 1,50 m, a lakóutcákban legalább egyoldali járda kiépítése szükséges kiépítés esetén mindkét oldalon elhelyezett járda esetén 0,75 m szélességű járdát kell kialakítani.
- (12) Gyalogos gerinchálózati utat kell kialakítani és fenntartani a Szarda patak parti sávjában és a Hejő ösmedre mentén az állóvizek idegenforgalmi célú hasznosításának megközelítése érdekében.
- (13) Közcélú parkolót kell létesíteni:
- a tervezett településközpontok meglévő és tervezett közösségi létesítmények rendeltetésszerű használatához

26. §.**Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembe vevő előírások**

- (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását. (gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszávval).
- (2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3) A létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges számú parkoló kialakítása esetén a vonatkozó jogszabály szerinti kerekesszékekkel is igénybe vehető a hivatkozott jogszabály szerinti méretű gépkocsi parkoló létesítését biztosítani kell, melyet kizárólagos használatot biztosító táblával kell jelezni.

27. §.**A közművesítés területei és létesítményei**

- (1) A beépített és a beépítésre szánt területeken a beépítés a feltétele az érintett ingatlanok közműellátásának a megvalósítása.
- (2) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele. Az egyes beépítésre szánt terület-felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
 - Beépítésre szánt területen
 - részleges közművesítés
 - Beépítésre nem szánt területen
 - a közterületi nyílt csapadékvíz elvezető rendszerre kiterjedő hiányos közművesítés
- (3) A fejlesztési területek előkészítési fázisában egyidejűleg készülő, összehangolt tervezéssel kell megtervezni és megvalósítani a terep rendezését, a felszíni vízelvezetést, az útburkolatokat, a járdákat és a zöldfelületek kialakítását, valamint a többi, a terület közművesítettségi besorolása szerint építendő közművezeteket.
- (4) Az ingatlanok közműellátásának biztosítására a közterületi hálózathoz közvetlen önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Azoknál a telkeknél, amelyeknél a közvetlen rákötés az érintett közműhálózatra nem biztosítható, a csatlakozáshoz a közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezetékkel szolgálmi jog igénybevételével - az ágazati előírások figyelembe vételével - kell megépíteni. A szolgálmi jogot az illetékes földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (5) A meglévő és a tervezett közüzemi vízellátás és szennyvízelvezetés, energiaellátás (villamosenergia-, földgázellátás), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb

ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgálmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgálmi jogot az illetékes földhivatalnál be kell jegyeztetni a szolgáltató javára.

- (6) Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A középtávon történő közműfejlesztéseket a közterületrendezés hosszú távú igényei figyelembe véve kell megvalósítani. A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy fasor illetve zöldsáv részére helyet kell biztosítani.
- (7) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A hálózatfejlesztéseket az összes érintett közműtulajdonossal egyeztetni szükséges.
- (8) A vezetékes ivó, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a terület-felhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat bővítése során a körvezetési rendszerben történő átépítést biztosítani kell. Körvezetési rendszer hiányában az ágvezetéseken közkifolyót kell kialakítani. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
- (9) A település felszíni vízelvezetésének megoldására vízrendezési tervet kell készíteni. A csapadékvizek befogadója a Hejő és Szarda csatorna.
- (10) A település területén a csapadékvíz-elvezetés nyílt, burkolt medrű csapadékvíz elvezető árokkal kell megoldani. A csapadékvíz elvezető árok legkisebb mélysége 40 cm. A csapadékvíz elvezető árkok és a befogadó közötti kapcsolatot a vízrendezési tervben előírtak szerint kell kialakítani.
- (11) A csapadékvíz elvezető árok fenntartása és karbantartása, vízszállító képességének biztosítása az árokkal érintett ingatlan teljes közterületi hosszán az ingatlan tulajdonosának feladata és kötelessége.
- (12) A Hejő ösmedrét időszakos vízelvezető csatornaként kell fenntartani és kialakítani.
- (13) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- (14) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- (15) A területigényes közmű létesítmények kialakítása során az alábbi távolságokat kell betartani:

- A szennyvízcsatorna hálózatra telepített tervezett körzeti átemelőknek a 25,0 m-es védőtávolságát biztosítani kell. Beépítésre szánt területek környezetében az átemelők szagmentesítését a legszigorúbb előírások figyelembe vételével kell megoldani.
- A belvízcsatornák partélétől számított 3,0 m-t fenntartási célokra szabadon kell hagyni, ezeken a területeken csak gyepgazdálkodás folytatható.
- Az önkormányzati kezelésben lévő árkok partéleitől 2-2 m, a már elépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 2 m, a másik oldalon legalább 1 m szélességű sávot fenn kell tartani.
- 400 kV-os nagyfeszültségű villamos távvezetékek mentén a nyugalomban levő szélső száltól mérve a villamosmű biztonsági szabályzatáról szóló rendelet alapján 28-28 m, a 120 kV-os nagyfeszültségű villamos távvezetékek mentén a nyugalomban levő szélső száltól mérve 13-13 m, 1-35 kV névleges feszültségű között külterületen 5 m, belterületen 2,5 m biztonsági övezet kell tartani. A biztonsági övezeten belül építési tevékenység végzése csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- A gázátadó biztonsági övezete a veszélyességi övezethatártól mérten 15 m és a gázfogadóké 5m.
- A gázvezetékek biztonsági övezetében tilos:
 - mindennemű építési tevékenység,
 - tűzrakás, illetve anyagok égetése (Pl. tarlóégetés),
 - bányaművelés,
 - a vezeték anyagát veszélyeztető maró, tűz és robbanásveszélyes anyagok ideiglenes és állandó tárolása,
 - a robbantásos bányaművelés és ezzel járó terület előkészítés,
 - 5-5 m távolságon belül fák ültetése,
 - szőlő és egyéb kordonok elhelyezése,
 - 3-3 m-en belül bokrok és cserjék ültetése,
 - 50 cm-nél mélyebb talajművelés.

28. §.

Közművesítés, közműhálózatok és létesítmények

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag a helyi építési szabályzat és az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén lehetséges.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás) és elektronikus hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi (vezetékjogi) jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt. A műszaki okokból indokoltan a földben maradó funkcióvesztett vezetéknek a lezárását, az eltömedékelését szakszerűen el kell végezni.
- (4) Az utak szabályozási szélességében a közművek horizontális elrendezésénél, a fásítási terv, illetve lehetőség biztosításának figyelembe vételével, mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A fejlesztési területeken, új utca, közterület kialakításánál, illetve valamennyi tereprendezéssel járó területrendezésnél egyidejűleg kell meghatározni a tervezett terepszintet, - a felszíni vízvezetést, szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték vertikális elhelyezését. Utak és egyéb közterületek építéskor, valamint a felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (5) A település beépített, illetve beépítésre szánt területén új építés és funkcióváltás csak akkor lehetséges, ha e szabályzatban rögzített közművesítettség mértéke a beépítésre szánt, és a beépítésre nem szánt területek esetén biztosított.
- (6) A település beépítésre nem szánt területén lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó, vagy gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, ill. meglévő épület felsorolt célra történő funkcióváltása csak akkor valósítható meg, ha az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a szükséges tűzvíz ellátás, a villamosenergia ellátás, valamint a jelen szabályzat szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek.
- (7) Telekalakítás, meglévő, vagy kialakításra kerülő telkek funkcióváltása, övezeti átsorolása, csak akkor lehetséges, ha valamennyi telek önálló, független közhálózati csatlakozással, az övezeti besorolásnak megfelelő közműbekötésekkel ellátható, s az egyedi mérőhelyek kialakíthatók.
- (8) Magánút közművesítési szempontból be nem építhető magánteleknek minősül, a magánút telkén haladó közmű bekötővezetéknek minősíthető, a mérőhely kialakítása a közhálózati csatlakozási helynél alakítandó ki.
- (9) Az épületek valamennyi homlokzatára szerelt bármilyen vezeték, kapcsoló szekrény és csatlakozó doboz helyét - a kezelhetőség biztosításával - az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, a vezetékek, a szerelvények, a csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani.
- (10) Az épületek utcai homlokfalára közmű, vagy hírközlési létesítmény (füstgáz elvezető kémény, klímaberendezés, bármilyen antenna), vagy annak tartozéka nem szerelhető.

29. §.**Zöldterületek – Z**

- (1) A szabályozási tervben **Z** jellel jelölt zöldterületek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra:
- **Közpark területe – Z/Kp**
- (2) A zöldterületnek az állandóan növényzettel fedett közterületek minősülnek.
- (3) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (4) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (5) A zöldterületen elhelyezhető:
- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
 - vendéglátó épület,
 - a terület fenntartásához szükséges épület.
- (6) A zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

30. §.**Közpark –Z/Kp**

- (1) Az övezet területén elhelyezhető:
- a) a pihenést és testedzést szolgáló műtárgy (pl. játszótér, pihenőhely stb.),
 - b) hírlap, virágárúsító pavilon, kerti építmény
 - c) sétaút (legfeljebb 1,50 m szélességben),
 - d) pihenőpad,
 - e) hulladékgyűjtő edény,
 - f) növénykazetta
- (2) Közpark területén a funkciónak megfelelő épületek legfeljebb 2% beépítéssel és 3,50 m építménymagassággal helyezhetők el.
- (3) Közpark területén a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése megengedett.

31. §.**Erdőterületek -E**

- (1) A szabályozási tervben **E** jellel jelölt erdőterületek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra:
- **Védelmi célú erdőterületek – E-1**

- (2) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az ingatlan-nyilvántartásban erdő művelési ágú területek túl, a nem erdő művelési ágban nyilvántartott, de erdővel borított területek és fásítások tekintetében, fákkal és cserjékkel legalább 30%-ban borított 1500 m² térmértéket meghaladó területrészekben is kötelezően alkalmazandók a vonatkozó törvény előírásai.
- (3) Erdőterület igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges. Az erdőterület kizárólag az engedélyben meghatározott célra vehető igénybe.
- (4) Az erdő rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,
 - b) közművek és közműpótlók (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
 - c) a nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
 - d) a vízgazdálkodás (vízkárelhárítás, vízkivétel, vízhasznosítás) létesítményei,
 - e) geodéziai, turisztikai jelek, köztárgyak,
 - f) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
 - g) a kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
 - h) a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei.
 - i) a biztonsági okból szükséges őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei,
 - j) a vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
 - k) a termékvezetékek és műtárgyai a védőtávolság biztosításával.
 - l) Erdőterületen épületek, építmények, új funkciók elhelyezése csak az erdészeti hatóság jóváhagyásával történhet.
- (5) Az erdőterületen építmények elhelyezése számára telket, építési területet kialakítani, új építményt elhelyezni, illetőleg meglévő épület esetében épületbővítésre vagy használati mód változásra hatósági engedélyt adni csak teljes közművesítés vagy azzal egyenértékű műszaki megoldás esetén szabad.
- (6) Az erdő egyes rendeltetései egymástól elválaszthatatlanok, ezért az erdőgazdálkodási tevékenység során e rendeltetésekre egyidejűleg kell tekintettel lenni.
- (7) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ág változtatásához, a kezelői jog változásához, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.
- (8) Az erdőterületek telepítése, fenntartása, üzemeltetése, felújítása csak erdészeti üzemterv alapján és az Erdészeti Hatóság előzetes engedélyével történhet.
- (9) Az erdősítés elsősorban honos fajokból álló elegyes, ökológiai és gazdasági szempontból egyaránt értékes erdők létesítésével történhet.

- (10) A meglévő erdők felújítását a termőhelynek legjobban megfelelő természetközeli erdőállománnyal kell végezni. Az erdőtelepítésnél, fenntartásnál a mozaikosságra kell törekedni. A monokultúrákat vegyes lombhullató társulások telepítésével lehet ellensúlyozni. Kerülni kell a tájidegen örökzöld fenyvesek telepítését az erózióveszélyes területeken (talajvédelmi erdők) is.
- (11) Az odvas és az elszáradt fákat az odúlakó madarak fészkelésének biztosítására meg kell őrizni, ha azok nem jelentenek az erdő egészségi állapotára veszélyt és nem balesetveszélyesek.
- (12) Tilos tarvágást alkalmazni sziklás, kőfolyásos, deflációs és erózió által veszélyeztetett területen.
- (13) Tilos erdőterületen bármilyen szemetet és hulladékot elhelyezni.
- (14) Az övezetben önálló reklámtábla, reklámépítmény nem helyezhető el.

32. §.

Védelmi célú erdőterületek (E-1)

- (1) A terület védelmi rendeltetésű (védett és védő) erdők elhelyezésére szolgál, melyek országos jelentőségű természetvédelmi területen helyezkednek el.
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el, gépjármű várakozóhely nem létesíthető.
- (3) Az övezetben a művelési ágváltoztatáshoz, a földnyilvántartási földrészletek alakjának és terjedelmének megváltoztatásához, valamint a terület hasznosításához, telekalakításhoz, építmény elhelyezéséhez és használatbavételi engedélyezéséhez a védelmet elrendelő hatóság (önkormányzat jegyzőjének) előzetes hozzájárulása szükséges.
- (4) Védelmi rendeltetésű erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatása, az erdőterület bármilyen jellegű igénybevétele kizárólag a természetvédelmi és az erdészeti hatóságok együttes hozzájárulásával valósulhat meg.
- (5) Az erdőtelepítésnél, fenntartásnál a mozaikosságra kell törekedni. A monokultúrákat vegyes lombhullató társulások telepítésével lehet ellensúlyozni.
- (6) Meglévő védelmi erdőben – kiemelten a védett erdőben – ahol jelenleg jellemzően tájidegen fajok az állományalkotók, a véghasználat után a termőhelyi adottságoknak megfelelő fajok telepítésével ökológiailag stabil és egészséges növényközösséggé nevelhető erdők kialakítása szükséges.

33. §.**Mezőgazdasági rendeltetésű területek – M**

- (1) A település területén **M** jellel jelölt mezőgazdasági rendeltetésű övezetben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra:
- **Általános mezőgazdasági területek – M_A**
 - **Kertes mezőgazdasági területek - M_K**
- (2) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményeinek elhelyezése céljára szolgáló terület.
- (3) A mezőgazdasági rendeltetésű területen
- a./ a 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
 - b./ a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 - c./ az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.
- (4) Mezőgazdasági területen az ingatlan legfeljebb 3 % mértékig építhető be, de a lakóépülettel beépített ingatlan területe nem haladhatja meg a 1,5 % mértéket. Különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 6,00 m lehet.
- (5) Korlátozott funkciójú mezőgazdasági területként kell fenntartani az állandó vízfolyástól 100 m-en belüli mezőgazdasági rendeltetésű területeket. E területeken az ökológiai, táj- és természetvédelmi, vízvédelmi prioritások érvényesítése érdekében a mezőgazdasági használat, a telekalakítás és az építés korlátozást igényel. Az állandó vízfolyással határos és attól 100 m-en belüli ingatlanok területe nem megszatható, a fenti sávban épület, építmény nem helyezhető el. A területen alkalmazható kemikáliák körének és a korlátozott mezőgazdasági használatra vonatkozó feltételek meghatározását az érdekelt szakhatóságok bevonásával kell kidolgozni és elrendelni.
- (6) A mezőgazdasági rendeltetésű területen az alábbi építmények helyezhetők el:
- a) nem mezőgazdasági jellegű építmények:
 - a köztárgyak,
 - a terület-felhasználási egységhez tartozó közutak (kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak), közterek és gépjárművárakozóhelyek,
 - a kutatás és az ismeretterjesztés építményei (az üzemi jellegűek kivételével),
 - a fegyveres erők, a fegyveres testületek és a rendészeti szervek honvédelmet és belbiztonságot szolgáló építményei,

- a közművek és a közműpótlók (a szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
 - a nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
 - a távközlés létesítményei,
 - a vízgazdálkodás (különösen a vízkárelhárítás, a vízkivétel, vízhasznosítás),
 - a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
 - a geodéziai jelek.
- b) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények
- c) terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító
- présház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, vegyszer-, kiscső-, terménytároló (a továbbiakban: gazdasági épület), komposztáló telep építményei és pince,
 - biztonsági okokból szükséges őrház (gát-, mezőőrház)
- (7) A mezőgazdasági rendeltetésű területet elsődleges rendeltetése szerint kell felhasználni. A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célra felhasználni csak a vonatkozó törvény előírása alapján lefolytatott engedélyezési eljárást követően lehet. azaz rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.
- (8) Az 1000 m²-nél kisebb földrészleten az épületek és építmények közül csak a növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el.
- (9) Külterületen a vízfolyások partjától számított 50 méter széles védősávon belül épület nem helyezhető el, növény-védőszer, nitrogén alapú műtrágyák nem helyezhetők ki.
- (10) Az egyes övezetekre előírt minimálisan szükséges telekméret mértéket el nem érő ingatlanok nem építhetők be.
- (11) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- (12) A mezőgazdasági rendeltetésű területeken keletkező hulladékok ártalmatlanításához szükséges műszaki feltételeket egyénileg kell biztosítani. A mezőgazdasági területen szennyvíz keletkezését eredményező létesítmény, a szennyvíz gyűjtésének és átmeneti tárolásának zárt, szivárgásmentes tárolóban történő, elhelyezésével, vagy más korszerű közműpótló berendezés üzemeltetésével építhető.
- A keletkező kommunális eredetű szennyvizek zárt rendszerű szennyvízgyűjtő medence kialakításával kerülnek ártalmatlanításra. A szippantott szennyvíz csak a kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható.
- Egyéb szennyvizek, csurgalékvizek ártalmatlanítási lehetőségéről eseti vízügyi szakhatósági állásfoglalást és környezetvédelmi engedélyt kell beszerezni. Ha a keletkező szennyvizet egyénileg működtetett kisberendezéssel kell tisztítani, a tisztított szennyvíz vízjogi engedélyekben rögzített befogadóig történő elvezetése az engedélyes feladata. Tisztítatlan szennyvíz közvetlen szikkasztása tilos.

- (13) A kerítés külterületen lábazat nélküli, fa vagy fém oszloprendszerű, áttört kapuzatú és kialakítású, a környező tájba semleges látvánnyal illeszkedő lehet. A kerítés építését kiváltó, cserjéből telepített határoló cserjesáv telepítését a hatósági engedélyezésnél előnyben kell részesíteni.
- (14) Az övezetben önálló reklámtábla, reklámépítmény nem helyezhető el.

34. §.

Általános mezőgazdasági területek – Má

- (1) A település területén **Má** jellel jelölt általános mezőgazdasági területek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra:
- szántó - **Má/1**
 - rét terület - **Má/2**
 - üzemi méretű állattartási terület - **Má/3**
- (2) Általános mezőgazdasági területen elhelyezhetők az alábbi építmények:
- a gazdálkodást szolgáló termelő, tároló, feldolgozó épületek
 - állattartást és növénytermesztést szolgáló épületek
 - a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakóépületek
- (3) Az övezetben árutermelési céllal kialakítható legkisebb ingatlan területe 30000 m²
- (4) Általános mezőgazdasági területen lakóépület 6000 m² telekterület nagyságot meghaladó területen – tanyatelken - helyezhető el.

35. §.

Mezőgazdasági birtoktest

- (1) A mezőgazdasági területen több önálló telekből a vonatkozó hatályos előírások szerint birtoktest alakítható ki.
- (2) Tanyatelek és birtokközpont a település belterületi határvonalától számított 1000 m-en belül nem létesíthető.

36. §.

Kertes mezőgazdasági területek – Mk

- (1) A település területén **Mk** jellel jelölt kertes mezőgazdasági területek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra:
- kertes mezőgazdasági terület - **Mk/1**
- (2) A kertes mezőgazdasági területen elhelyezhetők az alábbi építmények:
- a gazdálkodást szolgáló termelő, tároló, feldolgozó épületek

- növénytermesztést szolgáló épületek
 - a mezőgazdasági termeléshez szükséges lakóépületek
- (3) Kertes mezőgazdasági területen lakóépület 3000 m² telekterület nagyságot meghaladó területen helyezhető el.
- (4) Az övezetben árutermelési céllal kialakítható legkisebb ingatlan területe 20000 m²
- (5) A kertes mezőgazdasági területen 500 m² beépített területnél nagyobb területet elfoglaló létesítmény nem alakítható ki.

37. §.

Mezőgazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület	Megengedett legnagyobb beépítettség	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
			m ²	%	m		%	szélessége	
Mezőgazdasági terület	Má-1	szabadonálló	6000*	3	6,00 ² /7,50 ³	-	.	-	
	Má-2	szabadonálló	20000	0,5	3,50 ¹	-	-	-	
	Má-3	szabadonálló	6000*	3	3,50 ¹ /6,00 ² /7,50 ³	-	-	-	
	Mk	szabadonálló	3000*	3	3,50 ¹ /6,00 ² /7,50 ³	-	-	-	

Ahol:

- * építési beruházási célra kivett legkisebb nagyságú mezőgazdasági terület
- ¹ a terület elsődleges rendeltetésének megfelelő termelési, tárolási létesítmények (állattartó épület, takarmánytárolók, üvegház, szerszámtároló stb.)
- ² a területen kialakítható lakóépület
- ³ a területen elhelyezhető feldolgozó, tároló, kiszolgáló és egyéb épület (gépszín, szálas és szemes tárolók, technológiai létesítmények stb.)

38. §.

Vízgyűjtőterületek - V

- (1) A település területén V jellel jelölt vízgyűjtőterületek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra:
- állandó vízfelületek (**V-1**)
 - állóvizek medre és partja V-1/1
 - folyóvizek medre és partja V-1/2
 - ideiglenes vízfelületek medre és parti sávja (**V/2**)

- közcélú vízellátási területe (V/3)
 - saját célú vízellátási területe V-3/1
 - vízszolgáltatási vízellátási területe V-3/2
- (2) A területen csak vízkárelhárítási, vízisport és a sporthorgászat célját szolgáló építmények, valamint a vízellátással, vízgazdálkodással kapcsolatos vízellátási területek és technológiai épületek helyezhetők el.
- (3) A V jelű övezetek területén a (2) bekezdésben felsoroltakon túlmenően a terület rendeltetését nem zavaró hatású, szabadidő eltöltését szolgáló közösségi építmények is elhelyezhetők.

39. §

Különleges beépítésre nem szánt terület (Kk)

- (1) A település területén Kk jellel jelölt különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben az alábbi alövezetek kerülnek kialakításra:
 - temető területe (Kk/Te)
 - kegyeleti park területe Kk/Te-1
 - köztemető területe Kk/Te-2
 - nyersanyaglelőhelyek területei (Kk/Bt)
- (2) Az övezet területein építmények legfeljebb 2 % beépítettséggel helyezhetők el.
- (3) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (4) A Kk/Te-1 jelű övezetben építmény nem helyezhető el.
- (5) A Kk/Te-2 jelű övezetek (temető) területén
 - elhelyezhető:
 - szolgálati lakás,
 - egyházi épület,
 - kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,
 - nem helyezhető el:
 - önálló lakóépület.
- (6) A Kk/Bt jelű övezetek (nyersanyag lelőhely, bányaművelés) területén:
 - elhelyezhető:
 - szolgálati lakás,
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - kizárólag a működéshez szükséges gazdasági tevékenységi célú épület,

- nem helyezhető el:

- önálló lakóépület,

40. §.

Különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos terület használat	Övezeti jel	Beépítés módja	Megengedett legkisebb telekterület	Megengedett legnagyobb beépítettség	Megengedett legnagyobb építménymagasság	Legkisebb zöldfelület	Kialakítandó új telek legkisebb		Megjegyzés
							szélessége	mélysége	
Különleges beépítésre nem szánt területek			m ²	%	m	%	m	m	
	Kk/Te	szabadonálló	K	2	4,0	40	K	K	
	Kk/Bt	szabadonálló	K	2	4,50	60	-	-	

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

41. §.

Általános előírások

- (1) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait, a környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy az
 - a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - megelőzze a környezetszennyezést,
 - kizárja a környezetkárosítást.
- (2) A településszerkezeti terven meghatározott zöldterületek kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

42. §.

A föld védelme

- (1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetészerű használata a földtulajdonosok ill. használók kötelessége.
- (2) Termőföld terv szerinti igénybevételéhez a művelési ág változása szükséges. Beépítésre szánt területen a belterületbe vonásról a beruházó kezdeményezésére az önkormányzat dönt.

- (3) A beruházás során a beruházó köteles a termőréteg megmentéséről, védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodni.
- (4) A település közigazgatási területén a termőföldek védelme érdekében, pangóvizek, belvizek kialakulásának elkerülése érdekében gondoskodni kell a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről.
- (5) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

43. §.

A vizek védelme

- (1) A csapadékvizek befogadója a Hejő csatorna A felszíni vizekbe táplált vizek minőségének meg kell felelni a vonatkozó rendeletekben előírt minőségi követelményeknek.
- (2) A település belterületi vízrendezési tervét el kell készíteni. A belterületi csapadékvizek befogadója a Hejő csatorna, valamint az e célra kijelölt tárolók területe. A befogadóban a kotrási, mederrendezési munkák végzését a szükséges gyakorisággal ez üzemeltetőnek kell elvégezni.
- (3) Hejőkeresztúr felszín alatti vízminősége szennyeződés érzékenység alapján szennyeződésre érzékeny besorolású terület. A település területén csak olyan tevékenység létesítésére és végzésére adható engedély, mely szennyezettség szempontjából illeszkedik a terület besorolásához.
- (4) Hejőkeresztúr területén a vizek mezőgazdasági nitrát-szennyezéssel szembeni védelméről szóló előírást fokozottan be kell tartani.
- (5) A felszín alatti vizek védelme érdekében a használaton kívül helyezett kútba hulladékot betölteni, szenny- és csapadékvizet bevezetni tilos!
- (6) A bányató parti sávja a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről szóló rendelet alapján a partvonaltól számított, azzal párhuzamosan húzódó 3,00 m széles területsáv.
- (7) A bányató településrendezési tervben megállapított hasznosításának megfelelő üzemeltetéséhez szükséges vízjogi üzemeltetési engedélyt a bányatóval érintett ingatlan tulajdonosának a bányabezárással összefüggő tájrendezési feladatokat meghatározó bányahatósági határozat kézhezvételétől számított egy éven belül kell kérni.
- (8) A felszíni vizek minősége védelmének szabályairól, valamint a felszíni vizeket szennyező egyes veszélyes anyagok környezetminőségi határértékeiről és azok alkalmazásáról szóló rendelet betartása, a felszíni vizek állapotának megőrzése, az

állapot megőrzésére szolgáló intézkedések megtétele a kibocsátó kötelessége. Ha a kibocsátó a térszínen lefolyó, illetve a használt és a keletkező szennyvizek vízminőségére vonatkozó rendeletekben megállapított kibocsátási határértéket túllépi, köteles az ingatlanán előtisztításról, előtisztító műtárgy létesítéséről gondoskodni.

44. §.

Árvízvédelem, folyószabályozás

- (1) A Hejő csatorna mindkét oldali partvonalala mentén 6-6 m-es parti sávot kell szabadon kell hagyni. A parti sáv külterületi szakaszán a vonatkozó rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (2) A csatorna védőtöltésének mindkét oldalán a töltéslábtól számított 10-10 m szélességű védősávot szabadon kell hagyni.

45. §.

A levegőtisztaság védelme

- (1) A levegőtisztaság védelme a Ktv., valamint a levegő védelmével kapcsolatos vonatkozó rendelet, továbbá a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékei és a légszennyezési határértékek a vonatkozó rendelet előírásai szerint kerül megállapításra.
- (2) A település területén kizárólag olyan tevékenység folytatható és olyan épületek helyezhetők el, amelyek légszennyezőanyag kibocsátása, légszennyezésre gyakorolt hatása e rendelet előírásait teljesíti és környezetveszélyeztetést nem okoz, továbbá melyek használata során a tényleges kibocsátás az illetékes környezetvédelmi felügyelőség által kiadott technológiai, illetve eljárás specifikus határértékei alatt marad.
- (3) A környezetvédelmi hatóság a levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, a jogszabályban, illetőleg az egyedi hatósági eljárás keretében kibocsátási határértéket, levegő-tisztaságvédelmi követelményeket állapít meg.
- (4) A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a helyhez kötött diffúz légszennyező forrás rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles gondoskodni.
- (5) A kibocsátási határértékek túllépése, vagy a levegőtisztaság védelmi követelményeknek a környezet állapotát veszélyeztető be nem tartása esetén a környezetvédelmi hatóság a légszennyezőt intézkedési terv kidolgozására és végrehajtására kötelezi, melynek mulasztása esetén a légszennyező forrás működését korlátozhatja, felfüggesztheti, vagy betilthatja, és a hatósági intézkedéséről a települési önkormányzatot is értesíti.

- (6) Hulladék hagyományos háztartási energiatermelő berendezésben, valamint nyílt térben történő égetése tilos. Kis mennyiségben keletkező háztartási papírhulladék és veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető. A helyi védelem alatt álló területeken nádas és más növények égetése, továbbá a nem védett területeken tarlóégetés csak a vonatkozó rendeletben szabályozott módon lehetséges.

46. §.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A település belterületének a zaj és rezgésterhelési határértékei a vonatkozó rendelet alapján kerül meghatározásra.
- (2) 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 rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
- (3) A szórakoztató és sportlétesítmények környezetének védelme érdekében meg kell tenni a szükséges intézkedéseket az intézményhez kapcsolható, de azon kívül keletkező zajterhelés kialakulása ellen.
- (4) A közlekedéstől származó zaj új tervezésű és megváltozott területfelhasználású területeken megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeit az alábbi táblázat tartalmazza:

Területi funkció	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint db					
	Üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területen nappal (6-22 h) éjjel (22-6 h)		Lakóutakon, átmenő forgalom nélküli utakon nappal (6-22 h) éjjel (22-6 h)		Gyűjtő és főforgalmi utakon nappal (6-22 h) éjjel (22-6 h)	
Üdülőtérület, védett természeti terület	45	35	50	40	55	45
Lakóterület és int. terület laza beépít.	50	40	55	45	60	50

47. §.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

- (1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon történő gyűjtését, szállítását, elhelyezését és ártalmatlanítását önkormányzati rendelet szabályozza.
- (2) A település területén végzett tevékenységek során képződő a vonatkozó rendelet szerinti veszélyes hulladékokat elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.

- (3) A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló vonatkozó rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.
- (4) A közterületek tisztántartásáról, takarításáról, hulladék és gyommentesítéséről az önkormányzat külön rendeletében intézkedik.

48. §. Sugárzás

- (1) A sugárzás tekintetében a vonatkozó törvényekben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (2) A település területén az 1 W-nál kisebb adóteljesítményű, kereskedelmi frekvencián üzemelő nagyfrekvenciás mikrohullámú átjátszók és adóvevők 1 m-nél nem hosszabb tartóoszlopai a település beépítésre szánt területén lévő építmények tetőfelületén elhelyezhetők.
- (3) Az 1 m-nél hosszabb tartóoszlopokon elhelyezésre kerülő átjátszók és adóvevők csak beépítésre nem szánt területen létesíthetők.

49. §. Környezeti biztonság

- (1) A műszaki biztonság betartásának érdekében a kazánok, nyomástartó edények, tüzelőberendezések, 1 kV feszültség feletti villamos vezetékek, távhővezetékek, veszélyes folyadéktárolók létesítését, bontását a vonatkozó előírások betartásával kell végezni.

IV. FEJEZET A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

50. §. A természet értékeinek védelme

- (1) A település területén helyi egyedi természeti értéknek kell kezelni és fenntartani a 5. számú melléklet szerinti facsoportot.
- (2) A helyi táji- és természetvédelmi értékek védelmét, a területek kezelését az Önkormányzat megalkotandó külön rendeletében szabályozza.

V. FEJEZET ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSOK

51. §. Általános előírások

- (1) A fejezet hatálya kiterjed a település egyedi védett építményeire és műszaki létesítményeire és azok környezetére.

- (2) Közterületet érintő településrendezési tervek készítésekor - a védett közterületeken - az alábbi szempontok kell figyelembe venni:
- A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, 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, a közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
 - A védett közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is.
 - A védett közterület alakítására rendezési tervet kell készíteni.

52. §.

Építészeti értékvédelem

- Az önkormányzat az építészeti örökség helyi védelme érdekében megalkotja a helyi értékek védelméről szóló rendeletét
- A település területén az építészeti örökség helyi védelme biztosítása érdekében helyi egyedi védelem alatt kell kezelni és nyilvántartani az 6. számú melléklet szerinti építményeket.
- A település területén a tetők anyaga szürke hullámpala, illetve régi típusú üvegszálbetétes műanyag, áttetsző hullámlemez nem lehet.

53. §.

Régészeti örökség védelme

- A beépítésre szánt területen lévő beépítetlen ingatlanán a beruházás megkezdése előtt a befektetőnek el kell készíttetni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.
- A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetén a leletmentést a vonatkozó törvény és kapcsolódó rendeletek alapján kell biztosítani.

55. §

Területi értékvédelem

- A területi helyi értékvédelem:
 - a településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, építési vonalak és helyek)
 - a településkép és településkarakter védelmére terjed ki.

56. §

A településszerkezet helyi védelmének szabályai

- (1) A meglévő úthálózat és térrendszer megtartandó.
- (2) Változtatások, beavatkozások korlátozottan és csak azokon a helyeken alkalmazhatók, ahol ezt a szabályozási terv meghatározza.
- (3) A terület működőképességének és hasznosításának érdekében viszont a korlátozott mértékben alkalmazott útszélesítéseket el kell végezni a szabályozási terven jelölt formában.

VI. FEJEZET

57. §.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Kihirdetéséről a helyben szokásos módon Hejőkeresztúr község Jegyzője gondoskodik.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépése napjától az I. fokú határozattal még el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben kell alkalmazni.

Hejőkeresztúr, 2011. július 08.

Dr. Karsza István
körajegyző

Demeterné Zeleni Enikő
Polgármester

Mellékletek

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének

**Hejőkeresztúr Szabályozási Tervéről és Helyi Építési
Szabályzatáról szóló**

**4/2006. (IX. 7.) és 5/2007. (IV. 26.), valamint az 5/2011 (VII. 08.) számú rendeletekkel
módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendeletéhez**

1. sz. melléklet

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendelethez

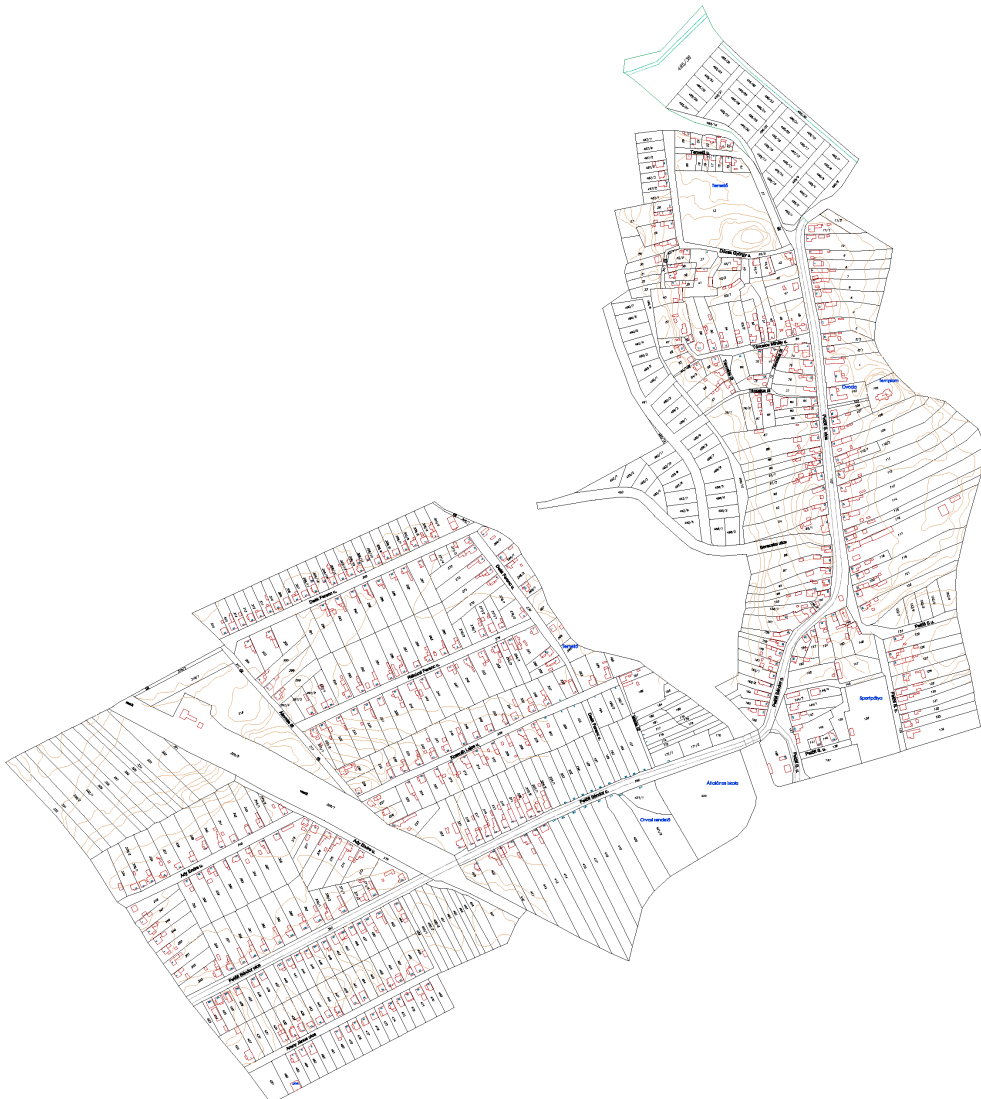
Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terve SZT-M/1**2. sz. melléklet**

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendelethez

Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve SZT-M/2**3. sz. melléklet**

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendelethez

A belterület határvonala: a jóváhagyás idején az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot



4. sz. melléklet

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendeletéhez

Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények**Tilalmak****4/1 sz. melléklet****Telekalakítási tilalmak**

Tömbszám	Cél	Határidő
lakóterület kialakítással érintett ingatlanok	Új lakóterület kialakítása	Területrendezésig

Elővásárlási jog**4/2 sz. melléklet**

Tömbszám	Cél	Határidő
Lakóterület kialakítással érintett terület	Új lakóterület kialakítása	Területrendezésig

Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**4/3 sz. melléklet**

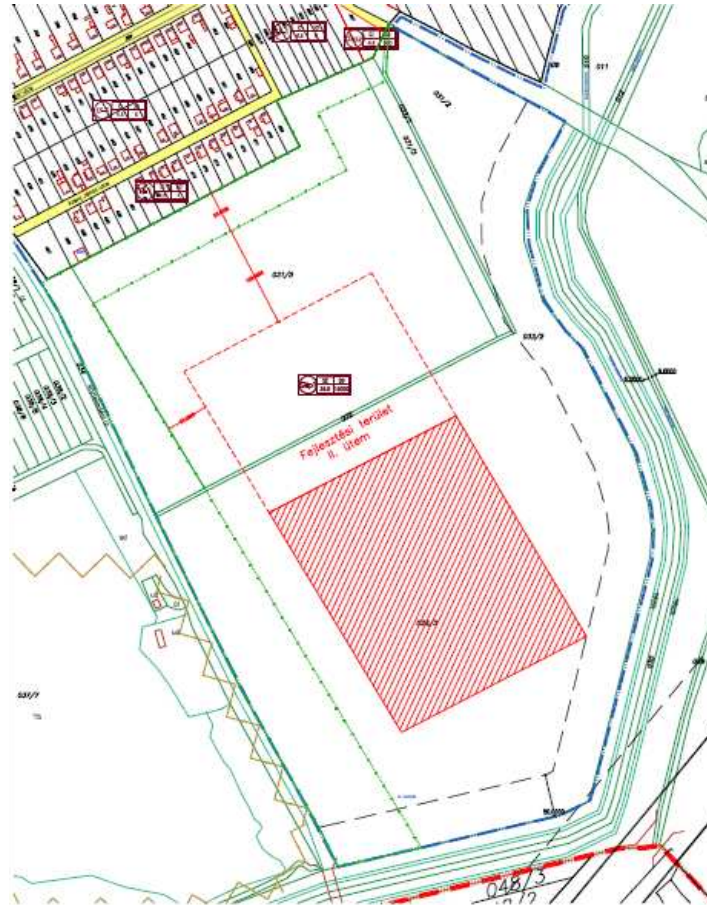
Tömbszám	Cél	Határidő
Új lakóterület kialakítás	Új lakóút kialakítás nyomvonalán	Településrendezésig



ábra a 4/1-3. számú mellékletekhez

Településrendezési kötelezettségek**4/4 sz. melléklet****Beültetési kötelezettség**

Tömbszám	Cél	Határidő
Az ipari-gazdasági övezet lakóterülettel határos telekhatárán	Környezetvédelem	Határozatlan időre



ábra a 4/4. számú melléklethez

5. sz.melléklet

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendeletéhez

Helyi természetvédelmi területek: a 319 hrsz-ú ingatlanon lévő fasor

6. sz.melléklet

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendeletéhez

Helyi építészeti örökség védelmének egyedi létesítményei

Helyi építészeti érték védelmet kell elrendelni az alábbi egyedi létesítményekre:

- Apponyi út 1 hrsz. alatti katolikus templom
- Apponyi út 469 hrsz. alatti lakóépület

Függelék

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének

**Hejőkeresztúr Szabályozási Tervéről és Helyi Építési
Szabályzatáról szóló**

**4/2006. (IX. 7.) és 5/2007. (IV. 26.), valamint az 5/2011 (VII. 08.) számú
rendeletekkel módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendeletéhez**

1. sz. függelék

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendelethez

Fogalom meghatározások

- 1./ Az út szabályozási területe: A közút számára lejegyzett közterület. Az út külterületi szabályozási területén belül csak az út és az út vízvezetésének műtárgyai helyezhetők el.
- 2./ Az út építési területe: Az út építési területén belül csak a közlekedést kiszolgáló
 - közlekedési építmények
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- 3./ Az út védőtávolsága: Az út védőtávolságán belül funkció korlátozása nélkül bármilyen épület és építmény elhelyezhető, de csak a közút kezelőjének hozzájárulása és feltételeinek, előírásainak betartása mellett.
- 4./ Szabályozási szélesség: Belterületen a közterületeket és nem közterületeket elválasztó határvonal.
- 5./ Meglévő építészeti karaktertől eltérő léptéktelen épület: a kialakult beépítéstől 1,00 m-t meghaladó mértékű függőleges irányú eltérés, 25 %-ot meghaladó tetőhajlásszög eltérés, valamint a homlokfelület és tetőarányok, illetve a homlokzati nyílászárók kialakult állapottól 25 %-ot meghaladó mértékű eltérése.

2. sz. függelék

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendeletéhez

Ajánlások az építészeti értékek védelméhez

Telekszerkezet:

- A község területén belül védendő a kialakult telekszerkezet a település eredeti állapotban megmaradt ófalui részén.
- Beavatkozások csak a szabályozási terven jelölt esetekben alkalmazhatók. Pl.
- javasolt telekhatárok
- út céljára történő lejegyzés
- telekösszevonás, telekmegszüntetés.

Beépítési mód:

A község hagyományos lakókörnyezetű részein a fésűs beépítés jellemző soros telek-formával és hagyományos falusias építészeti karakterrel.

A településkép és települési karakter védelme:

- A község területén belül új építményeket, épületeket építeni csak a meglévő településképhez illeszkedő módon lehet.
- A meglévő épületek átalakításánál, bővítésénél a szabályozás betartása mellett az illeszkedés szabályait is be kell tartani. A környezettől idegen anyaghasználatot, építészeti elemeket meg kell szüntetni.
- A még megmaradt területeken az egyes épületek és építmények kialakításánál (akár védett az épület egyedileg akár nem) az alábbi az építési anyaghasználatot szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni és az építtető tudomására hozni:

Lábazatképzés:

- Kő
- Műkő
- Téglá vagy egyéb igényes természetes anyag.

Falfelületek:

- Intézményi és lakóépületek esetében:
Vakolt falfelület festéssel, fehér vagy földszínekkel, világos színárnyalatban (zöld, kék, narancs-sárga, lila és egyéb hangsúlyos, erős színek nem alkalmazhatóak).
- Melléképületek esetében:
Vakolt vagy tapasztott falfelület meszeléssel vagy fehér homlokzatfestéssel, illetve deszkázat, akár teljes felületen is.

Falburkolat:

Anyaga: kő, műkő, téglá, mészhomoktégla vagy ezek kombinációja lehet

- Lakóházak esetében plasztikus, igényes tagolt homlokzatképzéssel a helyi építési hagyományok szerint.
- Nem alkalmazható fém és eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), falszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

Tető:

- A tetőfedés anyaga cserép, betoncserép, pala, kiselemes eternitpala lehet.
- A még meglévő nádtetős épületek teteje védendő, helyreállítandó.
- Cserép esetében alkalmazható színek: piros, barna, szürke.
- Kiselemes eternitpala esetében: barna, szürke.
- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horganylemez) és az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez. Ezen anyagok előtetőként sem alkalmazhatóak.
- Lapostető nem építhető.
- A tetőforma utcára merőleges gerincű vagy jellegű nyeregtető, vagy összetett tetőidom.
- Egyedileg védett épületek esetében kötelezően a meglévővel megegyező illetve kismértékben korrigált tetőidom alkalmazandó.
- A tetőidom hajlásszöge nem lehet kisebb 30°-nál és nem lehet nagyobb 45°-nál.

Építészeti térarányok, utcaképek védelme:

- A homlokzaton, a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem szabad oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában. Helyette a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény jelenhet meg akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.

Homlokzati arányrendszer védelme:

- A község területén belül az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg. (Szalagablak, erkély az utca felé stb.)
- A nyílás és falfelületek aránya a meglévő épületekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg.
- Fa anyagú és szerkezetű tornác létesíthető az építési helyen belül.
- Megengedett legnagyobb ablakméret 120 x 150 cm.
- Megengedett legnagyobb ajtó méret 200 x 240 cm.
- Fa anyagú nyílászárók alkalmazandók.
- Oromfal mind falazottan, mind faanyaggal megjelenhet.

3. sz. függelék

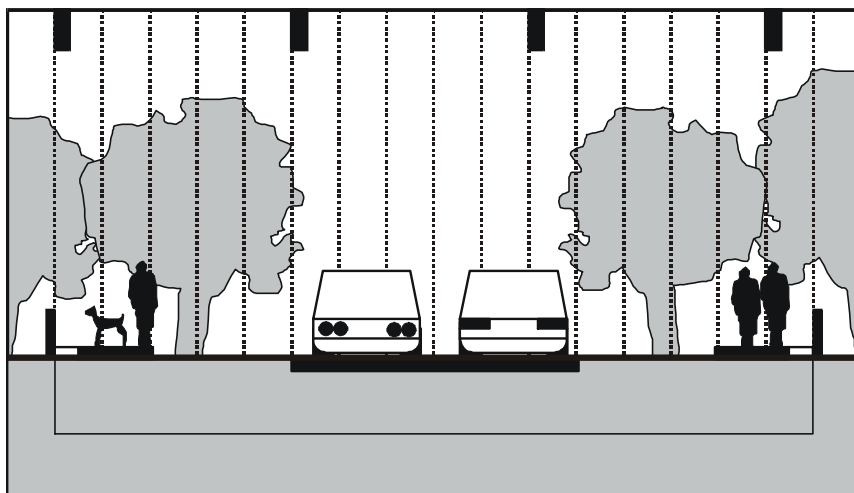
Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendeletéhez

Ajánlások a HÉSZ alkalmazásához és a HÉSZ alapján megalkotásra vagy módosításra kerülő helyi rendelethez

- 1./ ajánlott útminta-keresztmetszvények
- 2./ ajánlás az állattartás szabályairól szóló rendelet megalkotásához
- 3./ közművek ajánlott védőterületei
- 4./ ajánlott növénytelepítési távolságok

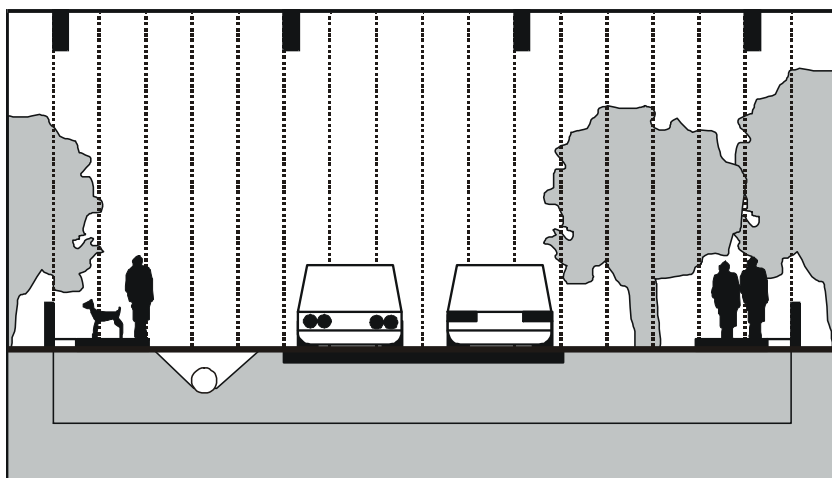
1./ Ajánlott útminta-keresztmetszvények

a./ Lakóutak



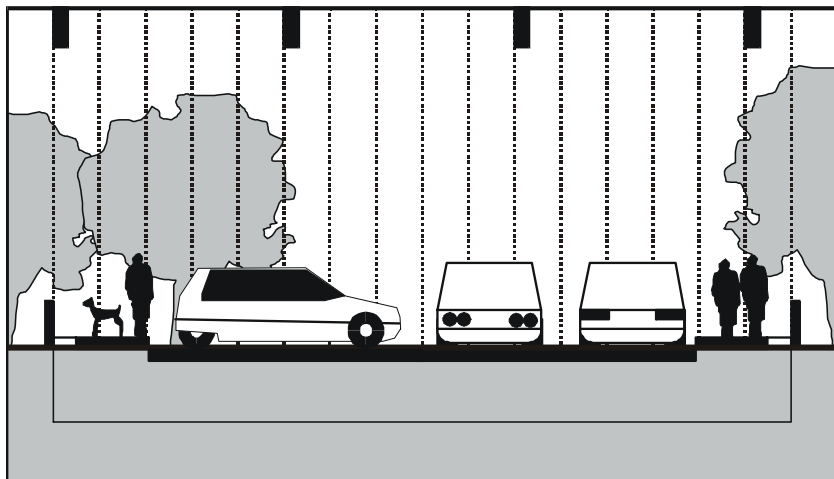
2x1 nyomú út = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



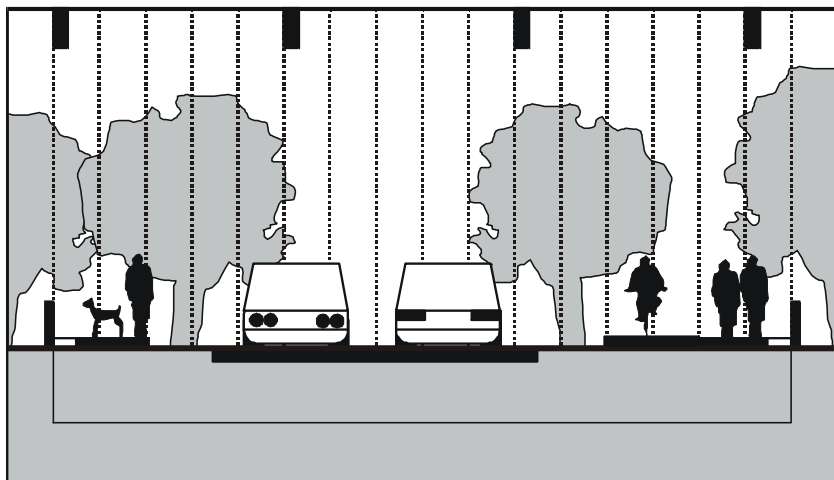
2x1 nyomú út vízelvezető árokkaal = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú út merőleges parkolóval = **16,00 méter**

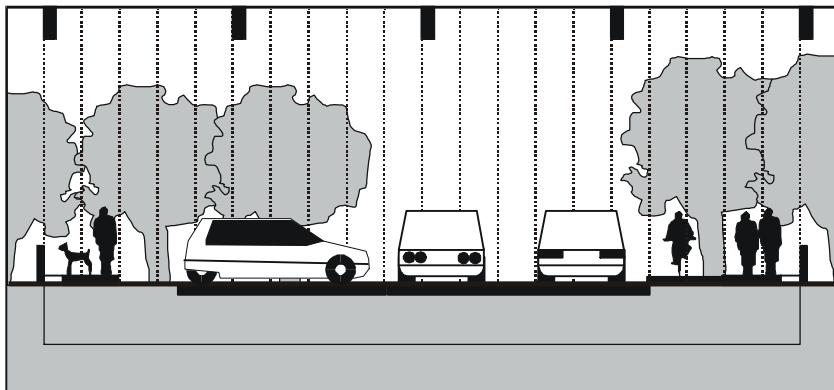
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +5,5 m parkoló +6,5 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú út kerékpárúttal = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +1,5 m zöldsáv +7,0 m útburkolat +1,5 m zöldsáv +2,0 m kerékpárút +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv

b./ Gyűjtőutak:



2x1 nyomú út, merőleges parkolóval és kerékpárúttal = **20,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2 m kerékpárút +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv

2./ Ajánlás az állattartás szabályairól szóló rendelet megalkotásához:

Az állategészségügyi szabályzat kiadásáról szóló vonatkozó rendelet értelmében az állattartó létesítményekre vonatkozó előírások:

1. Állattartás: olyan tevékenység, amely állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás, stb.), sportcélok elérésére, kedvtelésre és egyéb hasznosítás megvalósítására történik. Magába foglalja a tenyésztést, a szaporítást, végtermék előállítást.
2. Állattartó épület: közvetlenül az állatok elhelyezésére, védelmére szolgáló létesítmény.
3. Állattartó telep: az állattartó épületeken kívül az állattartás egyéb létesítményei is megtalálhatók.
4. Nagylétszámú állattartó telep: olyan állattartó telep, amelyen az elhelyezhető állatok száma állatfajonként legalább:
 - harminc ló, vagy
 - ötven szarvasmarha, vagy
 - kétszáz juh, kecske, vagy
 - száz sertés, vagy
 - kétezer broiler baromfi, vagy
 - ötszáz kifejlett baromfi (tyúkfélék, víziszárnyasok, pulyka, stb.), vagy
 - ötven strucc, vagy
 - ötven anyanyúl és szaporulataelhelyezését teszi lehetővé.
5. Kislétszámú állattartó telep: amelyben a 4. pontban meghatározott számú állatnál kevesebb helyezhető el. E telep állhat egyetlen állattartó épületből is.
6. Nagylétszámú állattartó telep állattartó épülete: a telep tenyész-, vagy haszonállat istállója, ellető-, nevelő-, betegkülönítő istállója, illetve karantén épülete.
Nagylétszámú állattartó telep egyéb építményei, amelyeket állatjárványügyi szempontok miatt meg kell valósítani:
 - az állattartó telep kerítése, kapuja,
 - fekete-fehér rendszerű öltöző,
 - állatrakodó,
 - tejház, tejátadó helyiség,
 - baromfikellető,
 - takarmánykeverő,
 - járműfertőtlenítő,
 - juhfürösztő medence,
 - kezelőfolyósó,
 - kút, ivó-, itatóvíz tároló,
 - takarmány-, alomanyag tároló (épület, fészker, szérű),
 - trágyakezelő telep és kerítése,

- hullakamra (állati hulla gyűjtő, boncolásra alkalmas helyiség),
- hullatemető, hullaemésztő verem, állathulla égető és kerítése.

Az állomás indokolt esetben az egyéb építmények megvalósítása alól felmentést adhat.

Nagylétszámú állattartó telep egyéb építményei, amelyeket környezetvédelmi szempontok miatt is meg kell építeni:

- szennyvízkezelés és elhelyezés létesítményei,
- trágyakezelés létesítményei,
- szilárd, vagy folyékony anyagok tárolására szolgáló egyéb föld alatti, vagy föld feletti létesítmények,
- hulladékgyűjtő, kezelő és ártalmatlanító létesítmények.

Az állattartó épületek elhelyezésekor és telepek létesítésekor betartandó legkisebb távolságok és védőtávolságok (OTH 3003/98.)

Állattartás	Állatszám/ Megnevezés db		Legkisebb távolság				Védőtávolság		
			Saját lakás	Ásott kút	Saját vízellátás	Egyéb fürdő-medence	Közterület	Oldalkert*	Hátó-kert*
Állattartó épület család önellátására	Ki Ba	1-2000	5 m	15 m	10 m	5 m	15 m	10 m	6 m
	Ki Ny Ki Br H Se H Ju H Ke H St N L N Sz	1-5	10 m	15 m	10 m	10 m	15 m	12 m	6 m
		1-2	0-5 m	15 m	10 m	5 m	15 m	12 m	6 m
Kislétszámú állattartó telep	Ki Ba	<500	15 m	25 m	20 m	20 m	50 m	30 m	30 m
	Ki Ny	<50							
	Ki Br	<2000	25 m	25 m	20 m	25 m	50 m	50 m	50 m
	H Se	<100							
	H Ju	<200							
	H Ke	<200							
H St	<50								
N L	<30	15 m	25 m	20 m	20 m	50 m	30 m	30 m	
N Sz	<50								
Nagylétszámú állattartó telep	Ki Ba	>500	-	-	50 m	-	1000 m**		
	Ki Ny	>50							
	Ki Br	>2000	-	-	50 m	-	1000 m**		
	H Se	>100							
	H Ju	>200							
	H Ke	>200							
H St	>50								
N L	>30	-	-	50 m	-	1000 m**			

Jelmagyarázat:

Ki = kis haszonállat

H = haszonállat

N = nagy haszonállat

Ba = baromfi

Se = sertés

St = strucc

Ny = nyúl

J = juh

L = ló

Br = broiler

Ke = kecske

Sz = szarvasmarha

* Környezeti hatástanulmány alapján kell meghatározni.

** Környezeti hatástanulmány alapján, tartástechnológiától függően 500 m-re csökkenthető.

3./ Közművek ajánlott védőterületei

1./ Vízellátás, tűzvédelem

Védőtávolság az MSZ 7487/2 szerint: ivóvízvezeték épület alapjától D 300 mm-ig 3,0 m.

2./ Szennyvízelvezetés

Gravitációs csatorna épület alapjától: 3,0 m

Szennyvíznyomócső D300 mm-ig: 3,0 m

3./ Csapadékvíz elvezetés

Felszíni vízfolyás mindkét part mentén a partéltől számított 6,0 m szabad parti sáv

4./ Gázvezeték hálózatok

A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság az MSZ 7487/2 szerint

Vezeték megnevezése	vízvezeték	csatorna	középfeszültségű kábel	távközlő vezeték védőszerkezetben	gázelosztó vezeték
	m				
vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
középfeszültségű kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
távközlő vezeték védőszerkezetben	0,7	1,0	0,5	-	0,5
gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

5./ Villamos-energia hálózatok

a.) Föld feletti 20 kV-os villamos távvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő szélső vezetőkől mért:

- a. külterületen 5,0-5,0 m-es
- b. belterületen, kettős felfüggesztés esetén 2,5-2,5 m-es függőleges síkig terjed
 - A tengelyvonaltól mért biztonsági övezet:
- c. külterületen 6,0-6,0 m (1,0-1,0 m-es kartávolság + 5,0-5,0 m-es védőtávolság)
- d. belterületen 3,5-3,5 m (1,0-1,0 m-es kartávolság + 2,5-2,5 m-es védőtávolság)

- b.) Föld feletti 0,4 kV-os villamos szabadvezeték hálózat esetében a védőtávolság a vezeték nyomvonala mentén mindkét oldalon a nyugalomban lévő szélső vezetőkől mért 1,0-1,0 m-es függőleges síkokig terjed.
- A tengelyvonalától mért biztonsági övezet 2,0-2,0 m (1,0-1,0 m-es kartávolság + 1,0-1,0 m-es védőtávolság)
- c.) Föld feletti 0,4 kV-os villamos légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0-1,0 m-es függőleges síkokig terjed.
- d.) Föld alatti villamos 21 kV-os, 0,4 kV-os jelző-, mérő-, működtető-, optikai kábel vagy alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 m-es távolságú függőleges síkokig terjed.

6./ Távközlési hálózatok

- a.) Föld feletti távközlési légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 m-es távolságú függőleges síkokig terjed.
- b.) Föld alatti távközlési hálózatok, légekábelek és alépítmények az MSZ 7487 szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal mindkét oldalán, arra merőlegesen 1,0 m-es távolságú függőleges síkokig terjed.

5./ Ajánlott növénytelepítési távolságok

1./ A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) belterületen

- e. szőlő, valamint 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs,- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 0,5 m.
- f. 3,0 m-nél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 1,0 m.
- g. 3,0 m-nél magasabbra növény gyümölcs,- és egyéb fa, valamint gyümölcs,- és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,0 m.

b.) külterületen

- h. gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke,- és málnabokor esetében 0,8 m.
- i. minden gyümölcsbokor, (mogoró, stb.) esetében 2,0 m.
- j. birs, naspolya, birsalma alanyra oltott körtefa esetében 2,5 m.
- k. törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy,- szilva,- és mandulafa esetében 3,5 m.
- l. vadalanyra oltott alma,- és körtefa, továbbá kajszibarackfa esetében 4,0 m.
- m. cseresznyeafa esetében 5,0 m.
- n. dió,- és gesztenyeafa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.

c.) külterületen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös, vagy kertés mezőgazdasági terület, szőlőt és gyümölcsfát a b.) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrit, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni

- o. 1,0 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 0,8 m.
- p. 2,0 m-nél magasabbra nem növény bokor (élő sövény) esetében 1,2 m.
- q. 2,0 m-nél magasabbra növény bokor (élő sövény) esetében 2,0 m.
- r. fa esetében 8,0 m.

2./ Közút és vasút területén szőlőtől, gyümölcsöstől minden gyümölcs,- és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3,0 m-nél magasabbra növény gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságba szabad ültetni (telepíteni).

4. sz. függelék

Hejőkeresztúr község Képviselő-testületének többször módosított 1/2004. (II. 10.) számú rendelethez

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIDOLGOZÁSÁT ÁLTALÁNOSAN ÉRINTŐ JOGSZABÁLYOK

Törvények:

2004. évi CVII. törvény a települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásáról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0400107.TV

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0300026.TV

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99700141.TV

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99700078.TV

1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99600058.TV

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és területrendezésről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99600021.TV

1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99000065.TV

1987. évi XI. törvény a jogalkotásról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=98700011.TV

1949. évi XX. törvény a Magyar Köztársaság Alkotmánya

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=94900020.TV

Kormányrendeletek:

277/2008 (XI.24.) Korm. rendelet az építésügy, a településfejlesztés és – rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0800277.KOR

252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0600252.KOR

104/2006. (IV. 28.) Korm. rendelet a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0600104.KOR

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99700253.KOR

Miniszteri rendeletek:

24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0900024.NFG

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEIHEZ KAPCSOLÓDÓ JOGSZABÁLYOK

TÁJRENDEZÉS

Törvények:

2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0900037.TV

2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0700129.TV

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99600053.TV

1994. évi LV. törvény a termőföldről
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99400055.TV

1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99300048.TV

Kormányrendeletek:

346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet a fás szárú növények védelméről
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0800346.KOR

275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0400275.KOR

239/2000. (XII.23.) Korm. rendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0000239.KOR

Miniszteri rendeletek:

9/2007. (IV.03.) ÖTM rendeleta területek biológiai aktivitásértékének számításáról
http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0700009.OTM

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

Törvények:

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0100064.TV

1999. évi XLIII. törvény a temetőkről és a temetkezésről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99900043.TV

1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99500053.TV

Kormányrendeletek:

284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0700284.KOR

314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0500314.KOR

2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0500002.KOR

280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0400280.KOR

21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0100021.KOR

Miniszteri rendeletek:

27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0800027.KVV

27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0400027.KVV

4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0300004.NKM

4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0200004.KVV

14/2001 (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0100014.KOM

66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99900066.FVM

KÖZLEKEDÉS

Törvények:

2005. évi CLXXXIII. törvény a vasúti közlekedésről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0500183.TV

2003. évi CXXVIII. törvény a gyorsforgalmi úthálózat közérdekűségéről és fejlesztéséről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0300128.TV

1988. évi I. törvénya közúti közlekedésről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=98800001.TV

2000. évi XLII. törvény a víziközlekedésről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0000042.TV

KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS

Törvények:

2008. évi LXX. törvény a villamos energiával összefüggő egyes kérdésekről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0800070.TV

2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0700086.TV

2005. évi XVIII. törvény a távhőszolgáltatásról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0500018.TV

2003. évi C. törvény az elektronikus hírközlésről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0300100.TV

2000. évi XLIII. törvény a hulladékgazdálkodásról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0000043.TV

1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99500057.TV

Kormányrendeletek:

21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0600021.KOR

220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0400220.KOR

219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0400219.KOR

98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0100098.KOR

213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0100213.KOR

240/2000. (XII.23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0000240.KOR

123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99700123.KOR

38/1995 (IV. 5.) Korm. rendelet a közműves vízellátásról és a közműves szennyvízelvezetésről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=99500038.KOR

Miniszteri rendeletek:

27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0400027.KVV

122/2004. (X. 15) GKM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről

http://www.complex.hu/jr/gen/hjegy_doc.cgi?docid=A0400122.GKM