

**PROVINCIA-TÁJ BT.**

3529. Miskolc, Derkovits u. 52.

Tel.: 46/356-345, Fax: 46/356-345

E-mail: provincia@chello.hu

# SZOMOLYA

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



KÜLZETLAP

Településtervező:	Soltész Jánosné TT-1-05-0114-SZK/2001 TR-05-0114 /2002 05-0114-SZKI-SZK
Építész munkatárs:	Barnáné Papp Tünde É-3-05-0196/2003 Csintalan Ildikó É-2-05-0015/2003
Közlekedési és vízi közmű tervező munkatárs:	Harangozó Gyula K-1/1050202/d K-2-2/05-0202, VCS1-1/05-0202
Tervező munkatársak:	Sallai Attila K-2-2/05-1100 Sejkóczki András
CAD szerkesztő:	Holló György Somodi Gábor

Miskolc, 2005. december hó

Soltész Jánosné  
ügyvezető

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Határozati javaslat a Településszerkezeti Tervhez  
Településszerkezeti Terv a BELTERÜLETRE TSZ-1 M= 1:4000  
Településszerkezeti terv a KÜLTERÜLETRE TSZ-2 M= 1:16 000

## II. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Helyi építési Szabályzat  
Szabályozási terv a belterületre SZ-1 M= 1:2000  
Szabályozási terv a külterületre SZ-2 M=1:10 000

**JÓVÁHAGYÁSRA  
KERÜLŐ MUNKARÉSZ  
I.**

SZOMOLYA

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERV**

**HATÁROZATI JAVASLAT:**

**Tárgy:**

SZOMOLYA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE készített településszerkezeti terv elfogadásához.

Önkormányzatának Képviselőtestülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) A Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét a Településszerkezeti Leírás szerint állapítja meg.
- 2.) A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek engedélyezése során a Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településrendezési Leírásban foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Felelős:.....polgármester

.....jegyző

Határidő: folyamatos

Előterjesztés: SZOMOLYA Településszerkezeti Tervéhez.

**I. FEJEZET**

- 1.) A Településszerkezeti Terv hatálya a település teljes közigazgatási területére kiterjed.

A tervezési területen a terület-felhasználást korlátozó tényező a kedvezőtlen terepadottság, helyenként a vízmosásokkal szabdaltsági terület.

Az egész terület jelenleg teljes közműves szennyvízelvezetéssel ellátott terület.

- 2.) Az 1.) pontban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírásoknak (az OTÉK, az ágazati szabványok stb.) megfelelően és jelen Településrendezési Leírás és Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat együttes alkalmazásával szabad.
- 3.) A terület-felhasználási egységek építési övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzat határozza meg.

### **Igazgatási és belterületi határ**

- 1.) A település közigazgatási határa nem változik
- 2.) A belterületi határ/beépítésre szánt terület határa megváltozik. /A megváltozott belterület vonatkozó részének rendeltetését jelen Településszerkezeti Terv határozza meg. A belterületi határ módosításának tárgyát képezik a különleges területek kijelölése, illetve a lakó, vagy üdülő területek./
- 3.) A Településszerkezeti Terv távlati fejlesztési területeket is kijelöl. E területek szakaszosan kerülnek átminősítésre a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében.
- 4.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület-felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiak szerint tagolódnak a megváltozott területhasználat szerint:
  - a.) beépítésre szánt területekre, azon belül építési övezetekre
  - b.) beépítésre nem szánt területekre, azon belül önálló funkcionális övezetekre tagolódnak
- 5.) Az egyes területek terület-felhasználási módját a Településszerkezeti Terv, az építési övezeti besorolást a Településszerkezeti Tervvel összhangban lévő Szabályozási Terv határozza meg.

### **A Településszerkezeti Terv elemei:**

- a közlekedési rendszer jelölt elemei és hierarchiája
- a terület-felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú terület egységek határai
- szintterületi sűrűség

**A Településszerkezeti Terv módosítása:**

- A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településrendezési Leírást módosítani kell. Amennyiben a változás övezeti szabályozást is érint, úgy a Szabályozási Tervet és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzatot is módosítani kell.
- A Településszerkezeti Terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület-felhasználási egységet magába foglaló legalább egy tömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.
- Amennyiben a Településszerkezeti Terv módosítása vonalas jellegű létesítményeket és főforgalmi, forgalmi és gyűjtőutakat érint, úgy az érintett szakasz teljes egészének környezetét figyelembe kell venni.

**II. FEJEZET****A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK  
VÉDELMI ELŐÍRÁSAI**

A települési környezetvédelem előírásai kiterjednek:

**- levegőtisztaság-védelem**

általános levegőtisztaság-védelmi övezet, illetve a védett területek területe az ökológiailag érzékeny levegőminőségi kategóriába tartozik - vízminőség védelem

Felszíni szennyeződésre közepesen érzékeny terület

Az érzékeny terület, intézkedési szennyezettségi határérték Ci=C2kategória

**- föld védelem**

A termőföldön történő beruházás esetén a beruházó köteles a területileg illetékes Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni

**- hulladékgyűjtés**

A regionális hulladékgyűjtő rendszerbe távlatban be kell kapcsolódni. (A jelenlegi lerakó még kb. 15 év kapacitással bír)

A veszélyes hulladékok átmeneti tárolásáról gondoskodni kell.

A dögkút ártalmatlanításáról gondoskodni kell.

**- zaj és rezgés elleni védelem**

falusias területi kategóriába sorolható

**- természetvédelem**

a BÜKKI NEMZETI PARK és annak tájképvédelmi övezete

**- állattartással kapcsolatos előírások**

az állattartási szabályrendelet érvényes

### III. FEJEZET

#### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI

**Forgalmi út:** 2509 számú Mezőkövesd-Noszvaj-Eger összekötő út

**Települési fő út**

Kossuth út

**Bekötő utak**

Tervezett kistérségi összekötőút a Bükkalján: Eger város, Bogács illetve Novaj község irányába.

### IV. FEJEZET

#### A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA (TERÜLETI ELEMEK)

**Beépítésre szánt területek:**

**1.) Lakóterületek**

Lf-1 övezet (falusias, hagyományörző, aprótelkes beépítéssel)

Lf-2 övezet (falusias, kertés karakterrel keveredő hagyományörző, szalagtelkes beépítéssel)

Lf-3 falusias, kertés lakóövezet

Szintterületi sűrűség: 0,3

**2.) Településközpont vegyes terület**

Vt 1 (településközpont vegyes terület) jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló övezet

Szintterületi sűrűség: 0,8

Vt-2 (településközpont vegyes terület) jellemzően alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló övezet

**3.) Különleges területek** (sportpálya, temető, pincés területek, kemping, bánya terület stb.,)

Szintterületi sűrűség: 0,05-0,2

**4.) Üdülőterületek**

Hétvégi házas üdülőövezet

Szintterületi sűrűség: 0,3

**5.) Beépítésre nem szánt területek:**



**6.) Közlekedési és közműelhelyezési területek****7.) Zöld területek****8.) Erdő területek****9.) Mezőgazdasági területek**

Má-I szántó művelésű területek – intenzív használat

Má-E gyepek, legelő területek – extenzív használat

Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlő, gyümölcs ültetvények területe

**10.) Védelmi célú területek**

a tervezett védő erdősávok

**11.) Egyéb területek****V. FEJEZET****AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME****Műemléki védelem alatt áll - Barlanglakás**

( Hrsz.: 277, 278, 279 )

**Műemléki környezet a Barlanglakások körül  
(Javasolt világörökség terület)**

Helyrajzi szám	Megnevezés
493	telek
413/3	telek
275	lakóterület
276	lakóterület
280	telek
281	telek
282	telek
283	telek
284	telek
285	telek
288	telek
	utca
314/1	lakóterület

**a.) Helyi védelem alatt álló épületek esetén:**

A homlokzati megjelenés megtartandó, vagy rekonstruálandó.

**b.) Hagyományos építészeti karakter védelemre javasolt terület:**

Kossuth Lajos út és Széchenyi utca környezete környezete

**c.) Építészeti karaktervédelem területe**

Egyes építészeti részletelemek, pl. színezés, ablakforma, díszítés megjelenítendő az újonnan építendő, vagy átépítendő lakóházakon

**d.) Helyi, önkormányzati védelemre javasolt építmények**

**Védett pinceutak közterülete**

a Novaji út menti, az Üttörő út 37 – Jókai út 8-ig,  
pincebobokor

**Pincelakás utak közterülete**

Zrínyi út 1-25-ig /hrsz.: 243-434/  
Toldi út,

**Pincelakás bokor:** Alkotmány úti, Toldi út /Tájmúzeum fölött hrsz.: 278-310/

**Védett egyedi pincék:** ÁFÉSZ /hrsz.: 570/

Kláva út /hrsz.:524/, Kossuth út 20, 48 /hrsz.: 0136 és 1333/  
Juhhodály /hrsz.: 3830/, Toldi út 1. sz.. /hrsz.: 346/  
Üttörő út 1/a

**Védett házak:** Kossuth út 2, 9, 13, 14, 17, 18, 19, 21, 24, 30, 36, 42, 47, söröző

47, 55, 63, 70, 78,

Petőfi tér 6,

Zrínyi út 15,

Május 1 út 6, 8

Árpád út 6, 12

Hunyadi út 2, 11, 18, 23, 25, 29, 35, 39, 40, 42, 46

Kinizsi út 4, 7

Szondi út 4

Rózsa F. út 6

Kláva út 8

Széchenyi út 30, 34, 35, 36, 38

Toldi út 1, 3

Alkotmány út 4

Szent László út 5, 12, 14, 15, 17, 19, 21, 24, 29, 31, 32, 40, 43, 46, 47,

48, 49, 55, 56, 60, 64,

Rákóczi út 3, 7, 12, 14

Jókai út 2, 4, 22, 24

Üttörő út 1, 8, 2

Faluház, Napközi, Polgármesteri Hivatal kőkerítés, I. Világháborús emlékmű + kerítése, templom és temető kerítése

**Védett kovácsoltvas kapuk:** Kossuth út 2, 14, 19, 24, 38, 40, 47, 58, 68

Szent László út 7, 15, 19, 46,

Hunyadi út 41

**Védett kő, síremlék:** Nepomuki Szent János szobor, kőkeresztek

**Védett kőkerítések:** Hunyadi út 23  
Petőfi tér 6  
Szent László út 7, 11, 13, 48  
Úttörő út 1  
Rákóczi út 1, 3  
Széchenyi út 35  
Május 1 út 4  
Zrínyi út 33  
Kossuth 13, 35, 41, 62  
Jókai út 2, 4, 8, 12, 14

**Védett kutak:** Úttörő út 6 előtt  
Kossuth 6, 9, 12, 45

**Védett híd:** Május 1 út

## VI. FEJEZET

### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 1.) Helyi közút céljára történő lejegyzés**  
a tervezett új utcamegnyitások esetében
- 2.) Beültetési kötelezettség**  
a tervezett iparterületek telkein belül.
- 3.) Változtatási tilalom:** a pincés és barlanglakások területére

## VII. FEJEZET

### AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A BAZ-MEGYEI TRT VONATKOZÁSAI

Az Országos Területrendezési Terv 2003. évi XXVI. évi törvény célja az ország távlati térszerkezetének meghatározása, a területek használatának és a természeti erőforrások megőrzésének átfogó szabályozása, valamint a fejlesztések műszaki és ökológiai keretfeltételeinek biztosítása. A Terv a következő részanyagokat tartalmazza:

- Térségi szerkezeti terv - Országos Területrendezési Szabályzat Az OTrT meghatározása szerint a Bükkalja és ezen belül SZOMOLYA az erősen és közepesen érzékeny tájérzékenységi kategóriába tartozik. A tervből nem szűrhető le olyan javaslat, amely döntő változtatást eredményezne a jelenlegi területhasználattal szemben. Inkább erősíteni látszik az eredeti ökológiai adottságoknak megfelelő differenciált tájhasználatot. Kiterjeszti a védelmi területeket, a használatba tartott területeknek pedig legalább a felét extenzív hasznosításúnak javasolja.

### **Az OTR 5.§. (1) Térségi terület-felhasználási kategóriának való megfelelésség igazolása:**

A legalább 1000 ha területű térségek alapján SZOMOLYA zömmel erdő művelésű területei alapján kb 2/3 részt Erdőgazdasági Térségbe tartozik.

A településfejlesztési koncepció adatai szerint a település közigazgatási területének megoszlása az alábbiak szerint alakult.

### **Az OTR térségi terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok:**

A térségi terület-felhasználási térséget legalább 1/3 részben erdőgazdasági hasznosítású mezőgazdasági térség, illetve kb. 1/3 részben vegyes mezőgazdasági térségi kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki.

A megyei területrendezési tervnek ennek 85 %-át kell teljesítenie.

<b>Földrészlet statisztika fekvésenként</b>							
<b>fekvés</b>	<b>földrészletek száma</b>	<b>egyéb önálló épületek száma</b>	<b>egyéb önálló lakások száma</b>	<b>összes terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>legkisebb földrészlet terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>legnagyobb földrészlet terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>átlagos földrészlet terület (m<sup>2</sup>)</b>
<b>belterület</b>	1507	136	0	1511150	7	25632	1003
<b>külterület</b>	561	41	0	18320846	14	1122754	32657
<b>zártkert</b>	1705	0	0	2834427	20	21822	1662
<b>ÖSSZESEN</b>	3773	177	0	22666423			

### **Földrészlet statisztika művelési áganként**

művelési ág	földrészletek száma	alrészletek száma	összes alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	legkisebb alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	átlagos alrészlet terület (m <sup>2</sup> )
<b>erdő</b>	121	134	8076431	36	1009976	60272
<b>gyep (legelő)</b>	64	78	2269223	446	210921	29093
<b>gyep (rét)</b>	820	839	1689354	14	87221	2014
<b>gyümölcsös</b>	451	459	440457	75	35653	960
<b>kert</b>	122	123	110103	54	2454	895
<b>kivett</b>	1661	1673	2349641	7	100245	1404
<b>szántó</b>	113	128	5736369	684	694174	44815
<b>szőlő</b>	725	739	1994845	105	85129	2699

A település közigazgatási területéből várhatóan részesedik a Bükki Nemzeti Park bővítési területe

A település teljes közigazgatási területe 2266,6423 ha

Ebből belterület 151,1150 ha

Külterület 1832,0846 ha

Erdőterület 807,6431 ha

At Otr elvárása szerint 351 ha erdő terület biztosítása szükséges, ami teljesíthető, mivel 0,64 –es szorzó alkalmazható

Az OTR előírásai teljesíthetők, azáltal is, hogy a tervezett BNP területe külterjes gazdálkodási területnek számít.

A BNP nagyrészt erdő, illetve gyep. Ezek figyelembevételével az előírt terület felhasználás biztosítható.

A fennmaradó területen városias jellegű település létrehozására nem indokolt.

Az OTR szerint országos jelentőségű közúthálózati elem, gyorsforgalmi úthálózati eleme nem érinti a települést,

Országos jelentőségű ökológiai hálózattal érintett a település, melyre az OTR 13.§ vonatkozik.

Kiemelten fontos érzékeny természeti területek övezetével szintén érintett a település.

Kiváló termőhelyi adottságú szántó területekkel nem érintett a település közigazgatási terület.

Komplex tájrehabilitációval nem érintett.

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelem övezetével érintett a karsztos területek miatt.

Felszíni vizek, vízminőség-védelmi vízgyűjtő területek övezetével nem érintett.

- BAZ megye területrendezési terve a települést a Bükkaljai - Borvidék, illetve a BNP védelmi célú övezetébe sorolja be, melynek előírásai összhangban vannak az Országos Területrendezési Tervvel. SZOMOLYA község indítványozni kívánja, hogy közigazgatásilag Heves megyéhez kerüljön átcsatolásra, mivel valamennyi közép és felsőfokú ellátási szinten Eger városhoz, Heves megye székhelyéhez kötődik.

- SZOMOLYA település barlanglakásai révén, a szomszédos településekkel együtt hasonló építményekkel, a sajátos kőkultúra alkalmazásával (Noszvaj, Bogács, Cserépváralja, Kács, Tibolddaróc községekkel együtt) méltán érdemes a Kulturtáji kategóriába sorolásra, mely későbbi ütemben akár a Világörökségi cím elérésére is érdemes.

## VIII. FEJEZET

### A FEJLESZTÉSI CÉLOK VÉGREHAJTÁSÁNAK IRÁNYAI A RENDEZÉSI TERV KERETEIN BELÜL

#### **A településszerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok**

1.)A képviselő testület a fejlesztésre szolgáló rendezést úgy kívánja végrehajtani, hogy először a belterületi tartalékok a foghíjas területek kerülnek beépítésre, majd ezt követően kerülhet sor új utcák nyitására és telek átrendezésre.

2.)A lakóterületek fejlesztését alapvetően a meglévő foghíjak beépítésére alapozza, új területek belterületbe vonása a terv távlatán is szükségessé válhat.

3.)Hálózati elemek vonatkozásában a kerékpárút fejlesztések lehetőséget adnak a település kulturális és csillagtúra központtá fejlesztésre.

4.)A távlati célok között szerepel a műemléki védettségű épületek részben kulturális célú hasznosítása.

5.) A pincék, pincerendszerek hatékony védelme, fejlesztése céljából további projekteket kell kidolgozni.

6.) Segíteni kell a szerves fejlődést, ezért a településközponti, faluközponti területen az oldalhatáron álló beépítési mód esetében, ahol az építési telek lehetővé teszi hézagosan zárt sorú beépítésével (hajlított ház) a kisvárosi arculat erősítendő.

7.)Bármely belterületbe vonási határozat csak akkor hozható meg, ha az érintett területek belterületbe vonásának és fejlesztésének anyagi terheit a mindenkori területtulajdonosok az Önkormányzattal kötött előzetes megállapodásban vállalták

(pl. továbbterveztetés, közművesítés, közintézmény-bővítés stb. költségei). A szabályozási, telekalakítási terveket csak településrendező közreműködésével lehet elkészíteni.

8.)Azoknak a területeknek, építési telkeknek, amelyeken olyan tevékenység folyik, amely a szakhatóságok egyedi vagy általános környezeti előírásait meghaladja, védőövezettel kell rendelkezniük.

-Amennyiben e terv jóváhagyása után kerül sor a tevékenység megkezdésére, akkor az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és ennek függvényében további intézkedéseket tenni. (pl.: védőövezet létesítése, tevékenység megtiltása, stb.)

-A jelenleg már védőövezettel rendelkező telkek esetében rendszeresen felül kell vizsgálni a kibocsátási határértékeknek való megfelelést, hogy nem szükséges-e a módosítás (védőövezet csökkentés vagy növelés).

-A jelenleg védőövezettel nem rendelkező, de már termelési tevékenységet folytató azon telkeknél, amelyekkel kapcsolatban a területen folytatott tevékenységből (vagy egyéb módon) arra lehet következtetni, hogy a környezetre a megengedett határértéknél nagyobb értékekkel hatnak, az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és védőövezet nagyságát, illetve ennek függvényében kell megállapítani a területre vonatkozó rendelkezést.

9.)A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről (telekvásárlás, építés).

Szorgalmazni kell, hogy a helyi közút céljára történő lejegyzéskor a közút kialakításában érdekelt a kártalanítási igényükről lemondjanak.

Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanukat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

A településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

10.)A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.

A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni.

11.)Az Önkormányzatnak a településrendezési tervek érvényesítése érdekében folyamatosan gondoskodnia kell a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról.

### **A terv megvalósítását elősegítő tárgyi és személyi feltételek**

- 1.)A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.
- 2.)A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni.
- 3.)A Polgármesteri Hivatalnak a településrendezési tervek érvényesítése érdekében folyamatosan gondoskodnia kell a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról.



# **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ**

SZOMOLYA

**II.**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**SZOMOLYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**

.....számú

## RENDELETE

### Helyi Építési Szabályzat

SZOMOLYA KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6 §.-ában foglaltakra az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

### A rendelet hatálya

#### 1.§

(1)A rendelet területi hatálya kiterjed SZOMOLYA község közigazgatási területére.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

#### 2. §

(1)A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

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

### **3. §**

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

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

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

### **4. §**

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan irányadó a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. sz. törvény.

## **I. Fejezet**

### **Az építési engedélyezés általános szabályai**

### **5. §**

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

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

(3)A műemléki védelem, a műemléki környezet és a helyi értékvédelem területén, valamint a Különleges területeken tervezési tevékenységet É-1, vagy É-2 jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök végezhet. Az e területekre

benyújtott építési engedélyezési tervek előzetes főépítészeti egyeztetése és jóváhagyása kötelező.

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

(5) A **műemléki környezet területén** és az ott **helyi egyedi védelemben** részesülő épületek esetében - a vonatkozó országos érvényű és e rendelet által megszabott előírásokon túlmenően - az elsőfokú építésügyi hatóság engedélye szükséges:

- a) az épület homlokzati felületképzését és tetőhéjazatát érintő bármely felújítási, homlokzatszínezési, helyreállítási, bővítési, korszerűsítési, bontási vagy az épület jellegét és megjelenését bármilyen módon érintő egyéb munkálatok végzéséhez;
- b) az épület homlokzatán bármilyen hirdető/reklámberendezés, képzőművészeti alkotás, cég- és címtábla elhelyezéséhez.

(6.) Az (5) bekezdés a) pontja szerinti munkálatok engedélyezési dokumentációjának tartalmaznia kell:

- a változtatás előtti állapot homlokzatrajzát (M=1:100)
- a változtatással érintett egész homlokzat tervét - színváltoztatás esetén színezett homlokzati tervet (M=1:100)
- az újonnan elhelyezésre kerülő nyílászáró szerkezeti részlettervét (M=1:20)
- a változtatás előtti állapot és a változtatás műszaki leírását

Az (5) bekezdés b) pontjában foglaltak engedélyezési beadványának tartalmaznia kell:

- az épület érintett homlokzati tervét (a rajtalévő már engedélyezett reklámok/feliratok feltüntetésével);
- a reklám/felirat színezett rajzát, vagy fotóját;
- a reklámhordozó szerkezetét bemutató tervet.

(7) SZOMOLYA területén, közterületen szobor, emlékmű, díszkút vagy más képző- és iparművészeti alkotás elhelyezéséhez, felújításához, eltávolításához az építésügyi hatóság engedélye szükséges. A beadványnak tartalmaznia kell az alkotásról készített fotót és az elhelyezés/felújítás módjának részletes leírását, illetve a műalkotás környezetére készített tervet (díszburkolat, növénytelepítés stb.).

## A telkek beépítésének feltételei

### 6.§

(1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.

(2) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni – a gáz és a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.

(3) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.

(4) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése

(5) A felszínmozgásos területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. A területen építési korlátozás áll fenn, e területeken más egyedi épületeket, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig- elhelyezni nem lehet. A tilalom kizárólag a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozat alapján készített, részletes területi – környezetföldtani elemzést is tartalmazó - geotechnikai és állékonysági szakvélemény alapján oldható fel.

(6) Egyéb előírások a felszínmozgásos területekre

- 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatás nem engedélyezhető, és nem végezhető,
- rendezett felszíni vízelvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,
- amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvizet is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni,
- víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,
- nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet.

(7) Az alapincézett területeken a jelenlegi terepszint 40 cm-t meghaladó megváltoztatása építési engedélyköteles tevékenység.

## A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékletnek megfelelően/

### 7. §

**(1)Tervezett szabályozási vonal:** ahol a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal nem egyezik meg az alaptérképi állapottal.

**(2)Építési vonal:**

ahol nincs jelölve,  
kialakult helyzethez igazodik  
új kiépítésű területen

ahol jelölve van, ott az építési vonal, és a szabályozási vonal közötti előkertet is kötelezően elő kell írni  
a jelölt szakaszokon az utcai telekhatár, ahol a homlokzatsík részlet hátrahúzása által kizárt területet nem kell közhasználatra átadni.

**(3)Előkert**

Ahol jelölve van ott az szabályozási vonal és az építési vonal közötti kötelező távolság, ahol nincs jelölve, ott a kialakult állapot szerint az építmény mindkét oldalán kialakult 3-3 előkert átlaga szerint állapítandó meg.

**Elő-és oldalkertben önálló épület nem építhető.**

Oldalhatáron álló építmény telekhatárra épült homlokzatán nyílászáró nem jeleníthető meg. Tűzfalon a meglévő ablak, nyílászáró befalazásáról gondoskodni kell.

**(4)**A kialakult állapot miatt az építmények közötti távolság 4 m-re csökkentendő, ez esetben az építmény magasság sem lehet 4 m- nél több.

Az előkertben csak park, parkoló helyezhető el.

**(5)Építési határvonal**

a., oldalhatárnál: az OTÉK 35. §. szerint

b., közbülső határvonal: az OTÉK 31. §. (4) szerint

c., hátsó határvonal

ahol jelölve van, a célszerű területhasználatot és a zavaró áthatás mérséklését szolgálja. Mögötte építmény, trágyatároló sem létesíthető:

ahol nincs jelölve: az OTÉK 35 §. szerint

**(6)Építési hely**

A (4) (5)pontban meghatározott területen belül a HÉSZ-ben meghatározott telekhányadig helyezhetők el építmények úgy, hogy védőtávolságaik a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

**(7)A nagy tömb-belsőik kezelésének feltételei**

-az építési hely hátsó vonalának megtartása, az így kialakuló tömb belsőik rendezési terv módosítás során történő feltárása

**A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása****8. §**

(1)A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

(2)A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.

(3)A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódnak:

**a.)lakó övezetek****falusias lakóterületek övezetei**

- Lf-1 Falusias aprótelkes lakóövezet
- Lf-2 Falusias szalagtelkes lakóövezet
- Lf-3 Falusias kertes lakóövezet

**b.)településközpont vegyes terület övezetei**

- Vt-1 Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- Vt-2 Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

**c.)gazdasági területek övezetei**

- Gip ipari gazdasági terület övezete
- Gksz kereskedelmi szolgáltatói övezet
- Gmg agroipari terület

**d.)különleges területek övezetei**

- Kt temető
- Ksp sportpálya övezete
- Kc kemping övezete
- Kpi pincés területövezete

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

a.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület

b.) zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) erdőterület

- **Evk** környezetvédelmi célú erdő

- **Eg** gazdasági célú erdő

- **Evt** természetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

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

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

- **Má-E** gyepek, legelők területek – extenzív használattal

- **Má-Ex** gyepek, legelők területek majorlétesítési tilalommal

- **Mk** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területek

e.) egyéb rendeltetésű területek

- **V-1** patakok, tavak

- **V-2** Vízbeszerezési területek

## 9. §

(1)A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembe vételével.

(2)A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

(3)Belterületbe vonandó területeket a külterületi településszerkezeti terv tartalmazza.



## II. Fejezet

### Beépítésre szánt területek Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

#### Telekalakítás

##### 10. §

(1) Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

(2) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor

- amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
- amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, -szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

(3) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.

(4) A település belterületén új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(5) Az övezetekben több telek összevonásával - az övezeti előírásoknak megfelelően -egységesen beépíthető építési telek kialakítható.

(6) A telekalakítás szabályai:

Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a 85/2000. (XI.08.) FVM rendelet szerint kell eljárni.

#### Általános előírások

##### 11. §

(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(3) A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.

(4)Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.

(5)Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(6)A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű (gáz kivételével), burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.

(7)A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.

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

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

Gazdasági területeknél feleljen meg a sajátos biztonsági elvárásoknak is.

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

(9)Lakótelkeken csak magáncélú és–tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

(10)Az alábbiakban felsorolt területeken átjátszó antennát és annak tartószerkezetét nem szabad elhelyezni:

-műemléken és a hozzá tartozó telekterületen,

-műemléki környezet területén,

-helyi értékvédelmi területen,

-lakóépülettől 50 méteren belül.

(11)Az övezeti eltérések

(a)Ha az építési jellemzői a rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalkitást végezni:

Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni ez esetben az övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.

b)Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve –

tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.

c)Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

d)Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építmény-magassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény magassági előírásokat kell érvényesíteni.

## Pinceszinti szabályozás

### 12. §

(1)A pinceszinti területeken új építési és működési engedély, rendeltetésváltási engedély, fennmaradási engedély nem adható mindazon tevékenységek számára, amely tevékenységek a felszíni lévő építési övezeti előírások szerinti használat biztosításához a környezetterhelési feltételeknek nem felelnek meg.

(2)A pincehasználatban tiltott tevékenységek:

a.) KHV (Környezeti hatásvizsgálat) köteles tevékenységek

b.)a 9008/1997 (SK 7) közlemény alapján a gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszer szerint (TEÁOR):

C Bányászat , továbbiá az alábbi kód alatti tevékenységek :

**17. 18. 19. 20. 21. 22. 23. 24. 25. 26. 27. 28. 29. 30. 31. 32. 33. 34. 35. 36.  
37.40. 41. 45. 50.20. 50.50 50.12.50.18 .51.4.51.4. 51.6. 52.22.52.23  
52.31.52.32. 60. 90.93.01.93.03**

c.)A pincehasználat tevékenységi körben a haszonállat tartása nem engedélyezhető.

A raktározás, tárolás - a vegyi és robbanó, tűzveszélyes és környezetszennyező hulladék anyagok kivételével – megengedhető.

d.)Új pincszellőző az építési övezet telkén, csak a közterület telekhatárára merőlegesen mérten, illetve meglévő pincszellőzőktől minimum 20,0 m távolságban helyezhető el.

## Kialakult állapot

### 13. §

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

kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet

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

kialakult telekméret: a ténylegesen meglévő telekméret. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor.

(2) Kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság:

**max. 50 cm eltérés lehet**

(3) Új magas-tető 35 foknál kisebb hajlásszögű nem lehet.

## Lakóövezetek általános előírásai

### 14. §

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- szolgáltató és szállás épületek 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- sportlétesítmény 1 ha-ig
- üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2) Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
- Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.

(3) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret megengedi, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.

(4)Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.  
(Legfeljebb két lakás helyezhető el egy épületben)

(5)Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az épületek közötti távolság betartandó,
- Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
- Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(6)Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.

Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.

(7)Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(8)A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése kerámia anyagú cserép lehet. A harsány színű, településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

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

(10)A zárt sorú beépítés speciális szabályai

-kétoldali tűzfalas kialakítás esetén mindkét oldalhatáron,  
-csak az egyik oldalhatáron tűzfalas kialakítással, a másik oldalhatárnál épülethézag kialakítással.

A hézagosan zárt sorú épület esetében az egyik tűzfal meghosszabbításával a telekbelső felé oldalszárny kialakítható

a.)Az épület hézagosan már beépült zárt sorú vagy zárt sorú jellegű területeken az előkert mélysége a kialakult állapotnak megfelelően – ha SZT másként nem rendelkezik – a már beépült szomszédos telek előkertjének figyelembevételével határozandó meg, mely kialakult állapot esetén nullára csökkenthető.

b.)Az épülethézagra néző oldalhomlokzaton nyílászáró nem létesíthető, azt tűzfalasan kell kialakítani. Amennyiben az épülethézag szélességi mérete nagyobb, mint az övezetben meghatározott építménymagasság legnagyobb értéke, az oldalhomlokzaton nyílászárók elhelyezése nem korlátozott.  
Az épülethézagra néző homlokzat hossza nem lehet nagyobb 12 m-nél.

c.)Ha a kialakult állapot indokolja, az épülethézagos épületelhelyezés kivételesen ikres jelleggel is megvalósítható, ha a szabályozási terv vagy az övezet előírásai nem határozzák meg, hogy a tűzfalas csatlakozás a telekhatárok közül melyik oldalon kötelező.

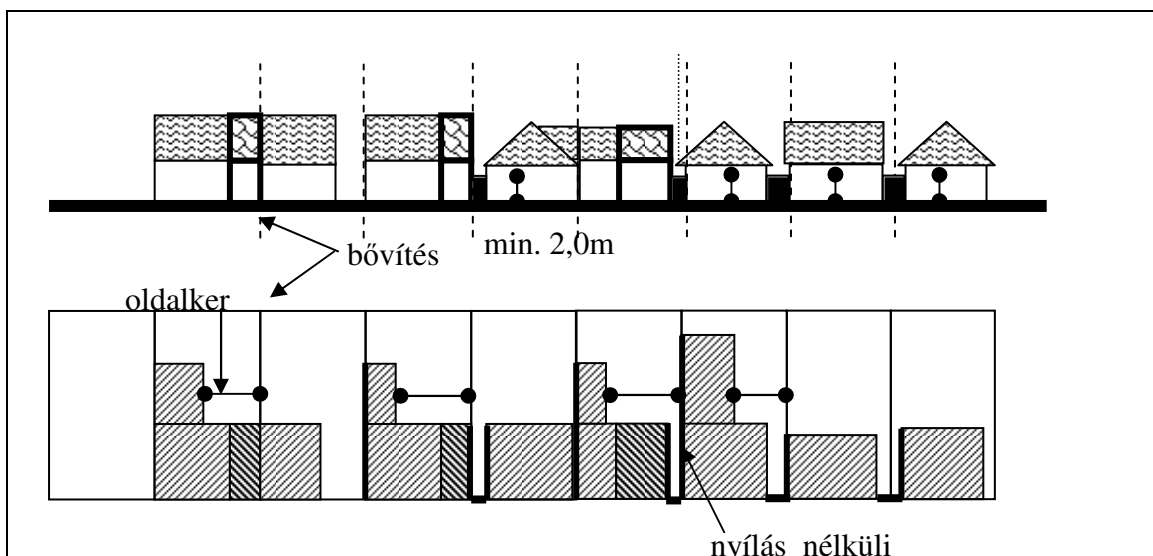
d.)Zártsorú oldalhatáros az épületelhelyezés, ha az utcafronton zártsorúan, vagy épülethézagosan beépített épülethez az oldalhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságban az oldalsó telekhatárral párhuzamos oldalszárny csatlakozik. Az ily módon kialakított épületszárny oldalkertje nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke az utcafronti épület telekbelső felé eső homlokzati vonalától számítva.

e.)Oldalhatáron nyeregtetős épület csak nem éghető anyagú külső térelhatárolásra szolgáló anyagból építhető, éghető anyagú külső térelhatárolású szerkezetű tetőzet csak tűzfalasan létesíthető.

f.)A zártsorú beépítési módú övezetek területén a meglévő oldalhatárosan elhelyezett épület az utcafront felől zártsorú beépítésű épületszárnyal bővíthető, ha a szomszédos épület zártsorúan és tűzfalasan csatlakozik. Amennyiben tűzfalas csatlakozás - a szomszédos tető átnyúlása miatt - nem valósítható meg, legalább 1,0 m-es épülethézag kialakítása kötelező.

g.)Amennyiben a két szomszédos épület közterület felőli homlokzati síkja azonos, és az átfedésben lévő homlokzataik közötti távolság 2,0-m-nél kisebb, akkor a két tűzfal közötti épülethézagot legfeljebb az alacsonyabb épület párkánymagasságának megfelelő magasságú, de legalább 2,0 m magas falazattal kell összekötni az épületek homlokzati falsíkjában, kivéve, ha az a szomszéd telekre való bejutást akadályozná.. A falazat építése – megegyezés hiányában - annak a tulajdonosnak a kötelezettsége, aki az épületszárny zártsorú bővítését kezdeményezi, melyet a szomszéd tulajdonos túrni köteles.

#### Ld.!Zártsorú beépítés eltérő szabályai



## Falusias lakóövezetek

### 15. §

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

Az alábbi funkcionális övezetek kerültek kijelölésre

**Lf-1 APRÓ (SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓÖVEZET**

**Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓÖVEZET**

**Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓÖVEZET**

### I. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe* m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége** %	Építményének legnagyobb magassága m	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Lf-1	<b>K</b>	550	30	(K) 4,5	40
Lf-2	<b>K</b>	800	30	(K) 4,5	40
Lf-3	<b>K</b>	700	30	4,5	40
Lf-3 1	<b>O</b> Oldalhatáron álló	700	30	4,5	40

K (kialakult)

Minimális telekszélesség:

Lf-1 esetében 16 m, Lf-2 esetében 14 m, Lf-3 esetében 16 m

Lf-1 és Lf-2 övezetben zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú beépítés 14 m-nél keskenyebb telekszélesség esetén az illeszkedés szabályai alapján megengedhető.

Megjegyzés:

Tetőter beépítés megengedhető, de önálló lakrész kialakítása tetőtérben nem alakítható ki.

\*Saroktelken a beépítési mód az építési helyre vonatkozóan oldalhatáron álló, de az építési helyen az építmény szabadonállóan is elhelyezhető

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

(2)A lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(3) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

(4)Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a minimális telekméret nagyságát, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

(5)Lakóépületek utcára néző földszintjén magánkereskedelem és szolgáltatások részére üzlethelyiség ott alakítható ki, ahol a max. beépítési %-ot, max. építménymagasságot nem növeli ill. ahol ezt a gyalogos és gépkocsi forgalom zavarása nélkül, megfelelő esztétikai és településképi kialakítással a helyi főépítész engedélyezi. Zajos, bűzös, környezetet károsító tevékenységek Lf-3 lakóövezetben nem engedélyezhetők. Üzlethelyiség kialakításánál az OTÉK előírásai szerinti parkoló elhelyezéséről a saját telken kell gondoskodni a tulajdonosnak.

(6)A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

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

Gazdasági és kert határvonala

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

(7)Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelete szabályozza.

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

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



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

(9) Környezetvédelmi besorolások

- levegőtisztaság: általános levegőtisztaság védelmi övezet
- zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület
- Közművesítés: részleges

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

### **Vegyes terület övezetei**

#### **16.§**

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

(2) A vegyes terület funkcionális övezetei a következők

- Vt-1 Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- Vt-2 Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú és középfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

### **Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai**

#### **17.§**

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- sportépítmény
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem engedhető meg.

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

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

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

(5)A műemlékileg védett, a műemléki környezet és a helyi értékvédelmi területen belül csak E-1, vagy E-2 vezető tervezői jogosultsággal rendelkező építész tervezhet. Új beépítések esetén - a látványvédelem érdekében - a beépítést és annak mértékét, a megengedett legnagyobb építmény magasság értékét, illetve az építészeti kialakítást az ezekre vonatkozó előzetes elvi építési engedélyezési tervben kell tisztázni. Az elvi engedély kiadásának feltétele, hogy a tervet a műemléki szakhatósággal egyeztetni kell és a főépítésznek jóvá kell hagyni

## Vt

### A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

#### 18.§

#### **Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET JELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET**

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

-A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével, vagy fotókkal kell bemutatni. Hézagosan zárt sorú beépítés a műemlékileg védett környezeten kívül megengedhető.

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

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

-Közterület felőli telekhatáron maximum 1,2 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

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

-Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 1ha terület nagyságig helyezhető el.

-Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezhasas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése

(2)Egyéb előírások:

- levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: kisvárosi lakóterület
- közművesítés: teljes körű

(3)A településközpont vegyes terület övezetei lehetnek

**Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETJELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET**

**-Vt-2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET, JELLEMZŐEN ALAP, VAGY KÖZÉPFOKÚ INTÉZMÉNYI ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ NAGYTELKES ALÖVEZET**

**IV. SZ. TÁBLÁZAT**

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe* m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége** %	Építményének legnagyobb magassága m***	Legkisebb zöldfelület mértéke %
<b>Vt-1</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	550	30	(K)4,5	40
<b>Vt-2</b>	<b>SZ</b> Szabadonálló	800(T)	40	(K)4,5-6,5	15

A beépítési mód lakóépület elhelyezése esetén az illeszkedés szabályai alapján, intézményi funkció elhelyezése esetén pedig készítendő beépítési terv szerint állapítandó meg.

- \* lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

- az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben az városépítészeti hangsúly pont.

\*\* (T) Technológiai tervvel és beépítési tervvel igazolandó érték oktatási építmények esetében.

\*\*\* (K) kialakult érték, az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik

4,5 m – lakóépületekre vonatkozó érték

6,5 m intézményi épületekre vonatkozó érték

(4) Zártsorú beépítési mód esetén a teljes zártsorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház – az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája (hézagosan zártsorú beépítés) is megengedhető, teljes zártsorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani kell.

(5) Zártsorú beépítési mód **eltérő szabályai** a településközpont vegyes övezetben:

Zártsorú beépítési mód esetén a teljes zártsorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház – az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája (hézagosan zártsorú beépítés) is megengedhető, **teljes zártsorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani** kell.

(6) A településmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:

a.) Lábazatképzésnél

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

b.) Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy paszellszínek, (ríkító, erős színek nem alkalmazhatók)

c.) Falburkolat kialakításánál

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

d.) Homlokzat arány rendszer kialakításánál

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

Oromfal falazottan jeleníthető meg. Oromfalon loggia nem építhető.

e.) Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga elsősorban pikkelyszerű égetett kerámia

Színe piros, barna, vagy szürke.

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

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

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

Tető hajlásszög 35-45fok

Lapostető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

Műanyag előtető nem építhető

### Gazdasági területek övezetei

#### 19.§

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

(2)A gazdasági terület lehet:

- Gksz** -Kereskedelmi, szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- Gip-1**-Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőterületet igénylő építmények elhelyezésére
- Gip-2**-Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőtávolságot igénylő építmények elhelyezésére
- Gmg**-Mezőgazdasági, agroipari terület

### Gazdasági területek övezetei

#### 20.§

#### Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI

##### (1) Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA

a.)funkciók: a.)az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

-lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

-sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetiileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c.)Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgálmi jog igénybevételével nem létesíthető.

## V. táblázat (Gksz)

Az építési telek						
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb szélessége m	Legkisebb zöldfelület mértéke m	Legnagyobb beépítettsége ** %	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Gksz</b>	SZ	1000	25	25	40	6,5 (T)

\* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, darupálya)

2 A kereskedelmi, szolgáltató területen [Gksz] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

3 A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a III. számú tevékenységi körök. (KERESKEDELEM ÉS SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

- 51.12 Alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- 51.23 Élőállat nagykereskedelem
- 51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- 51.51 Energiahordozó nagykereskedelem
- 51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem
- 51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem
- 51.55 Vegyi áru nagykereskedelem
- 51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- 51.57 Hulladék nagykereskedelem

4 Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség

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

6 A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

7 A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

## **(2) Gip-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA**

A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető. („**Védőterület**” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő nem.)

a.)funkciók: az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók  
sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.)A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázás szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c.)Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgálmi jog igénybevételével nem létesíthető.

d.)A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, vagy az épületen belül oldandó meg.

e.)Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 m-re lévő új üzemi létesítményben, telephelyen

- tűz-, robbanás- vagy fertőzésveszéllyel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység nem folytatható,
- 50 MWatt –nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés nem telepíthető, illetőleg
- ipari és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékok vonatkozó hatályos jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely, vagy nyílt vagy szabadtéri hulladékkezelő, -lerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív stb.) nem alakítható ki.

f.)A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 150 m-en belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata nem alakítható ki.

g.)Lakóterület telekhatárától, illetőleg lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:

- önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyagtöltő állomás be- és kihajtóját,
- nem zárt anyagtároló deponiát,
- telephely be- és kijáratát,
- veszélyes hulladék tárolására szolgáló építményt.

## VI. táblázat

Az építési telek						
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb szélessége m	Legkisebb zöldfelület mértéke m	Legnagyobb beépítettsége ** %	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Gip</b>	SZ	1000	25	25	40	6,5(T)

\* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, siló, daru pálya) vagyis egy 3000 m<sup>2</sup>-es, vagy annál nagyobb telken max: 900 m<sup>2</sup> nettó területű épület létesíthető és a HÉSZ 2. §. /4/ szerinti terepszint alatti építmény.



h.)Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
Zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági és különleges területi kategória  
Közművesítés: teljeskörű

\*\*\*A védőterületet környezeti hatástanulmány alapján az illetékes szakhatóságok állapítják meg.

i.)Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági és különleges területi kategória:  
Közművesítés: teljeskörű

j.)Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- lőporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyeshulladék égető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózzgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfáthyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksizoló mű

k.)Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagyter
- veszélyes hulladéklerakó

l.)Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- téglagyár
- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárműjavító

m.)Csak a környezeti határértékeket teljesíteni tudó technológiák fogadhatók

**(2)Gmg -MEZŐGAZDASÁGI, AGROIPARI TERÜLET ÖVEZETE**

1. Az övezet a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik

Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Elsősorban 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekigényű üzemek fogadására kijelölt terület.

A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG, VADGAZDÁLKODÁS, ERDŐGAZDÁLKODÁS „A+B” kód, továbbá a II Ipar- feldolgozóipar / A feldolgozó tevékenység DA- DB- DC, DD kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

a., funkciók:

„védőtávolságot” igénylő tevékenységek – szakhatósági közreműködéssel – csak olyan helyre telepíthető, ahol az arra előírt védőtávolság biztosítható.

„védőterület” minden esetben kötelező, mert a környezetterhelés sem a talajra, sem a vizekre, sem a szomszédos ingatlanokra nem terhelhető, tehát létesítéskor az OTÉK 38. §. /2/-/7/ és 50 § /1/-ban előírtak szerint kell eljárni. Az eljárás függvényében az övezetben vagy lakás, vagy csak az őrzés céljára szolgáló szálláshely létesíthető.

b., A telekhatáron – látványtakarás céljából is – min. 3,0 m széles sávban három szintes növényzetet kell telepíteni.

**III. táblázat Gmg**

Az építési telek						
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb szélessége m	Legkisebb zöldfelület mértéke m	Legnagyobb beépítettsége ** %	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Gmg</b>	SZ	1000	25	20	40	6,5

\* Kivéve siló, víztorony, gabonátároló

Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági kategória

Közművesítés: részleges

**K****Különleges területek****21. §**

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VIII.. sz. táblázatban előírtaknak. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

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

<b>-Kt</b>	temető
<b>-Ksp</b>	sportpálya
<b>-Kc</b>	kemping
<b>-Kpi</b>	pincés terület

**VIII.. SZ. TÁBLÁZAT**

Az építési telek					
Övezet Jele	Funkcionális besorolása	Beépítésének Módja	Legkisebb Telekterülete * m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Kt</b>	Működő temető	<b>SZ</b>	1000	5	7,5
<b>Ksp</b>	Sportpálya	<b>SZ</b>	1000	10	6,5
<b>Kc</b>	Kemping	<b>SZ</b>	1000	20	4,5
<b>Kpi-1</b>	Pincesorok övezete	<b>K</b>	K	K	3,5
<b>Kpi-2</b>	Pincesorok övezete	<b>Z</b>	60	80	3,5

(3)Különleges területen 1 ha nagyságrendet meghaladó építési telek beépítése legalább E-2 jogosultságú tervező által készített beépítési terv és elvi engedély alapján lehetséges

K\* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok

A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi

### **(3)Egyes különleges övezetekre vonatkozó sajátos előírások:**

#### **1.Kt Meglévő temető átalakításához, átépítéséhez, bővítéséhez beépítési terv készítendő**

A temetők területén elhelyezhető

- egyházi és kegyeleti épületek,
- a temetkezés egyéb építményei,
- virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
- a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények, kivételesen - ha azt SZT részletesen szabályozza - a sírfelállításhoz szükséges -- műhelyépületek, kőfaragó műhelyek helyezhetők el.

A temető területén belül parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.

A telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet (cserjesor, fasor, futtatott növényzet) telepítésével.

A telken belül az építhető épületek építménymagasságát, a beépítés mértékét SZT-ben kell meghatározni

Temető bővítésénél 100 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 db lombos fát kell ültetni.

#### **2.Ksp- Különleges sport övezet**

A kerület területén az övezetbe tartozó területeken további telket kialakítani csak SZT alapján lehet.

Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakokra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeptvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

Az övezet területén az elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb az SZT-ben meghatározott mértéknél.

Az övezet területén épületként elhelyezhető:

- a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - fagyaltozó, - újságos pavilon,
- nyilvános illemhely,
- a testedzést szolgáló építmény, épület,

#### **3.Kpi- Különleges barlanglakás és pincés terület övezete (keretszabályozás)**

##### **-Kpi-1 pincesoros területek övezete**

Az övezetre üreg kutatás részletes felmérés alapján részletes szabályozási terv készítendő

- Új pince létesítése csak bányageológiai szakvélemény alapján engedélyezhető  
A kialakítható legkisebb telekterület méret - K - 60 m<sup>2</sup>  
A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete - K - 7,0 m  
A beépítési mód - K -  
A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság - 2,8-3,5 m  
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke -K- 40- 80 %  
A zöldfelület legkisebb mértéke 40 %  
Az építési övezet a pincesorainak területeit foglalja magában.  
A pincesorok területén belül a borturizmushoz kapcsolódó ellátási (közösségi) létesítmény építése engedélyezett.  
A pince borozók és közösségi épületek részére telket kell kialakítani.  
(K) kialakult

### **Barlanglakásokra vonatkozó általános keret szabályok**

- Új barlanglakás építése csak bányageológiai szakvélemény alapján lehetséges  
A beépítési mód - K -  
A kialakítható legkisebb telekterület -K-  
A megengedett legkisebb/legnagyobb építmény magasság -K-  
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke - K-  
A zöldfelület legkisebb mértéke 40 %  
A kémény, pinceszellőző, ablakkeret, tornác mellvéd és nyílászárók létesítése a helyi hagyományos formakincsek felhasználásával létesíthető  
A homlokzat a helyi hagyományos természetes kőből készülhet  
A pinceépítmények környezetében 5 m-en belül fa nem telepíthető  
A kiegészítő mikroarchitekturák, kapu, tipegő, pad, kút a helyi hagyományok szerint épülhet (a kovácsoltvas alkalmazható)

## **IV. Fejezet**

### **Beépítésre nem szánt területek**

#### **A közlekedési területek általános előírásai**

### **22. §**

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

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

(2)A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

Közlekedési létesítmények  
Közművek és hírközlési létesítmények

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

(4)Figyelembe kell venni továbbá:

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

### **Közműlétesítmények, közműellátás**

#### **23. §**

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

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

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

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

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

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

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

a.)Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

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

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

#### (8)Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

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

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

-A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

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

-Az ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sávkarbantartás számára szabadon hagyandó.

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

#### (9)Villamosenergia ellátás

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

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

#### (10)Gázellátás

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

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

#### (11)Távközlés

A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

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

A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az ANPI és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

## **Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**

### **24. §**

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

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

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

(4)A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

- Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
- Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
- Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
- Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
- Távbeszélőfülke elhelyezése
- Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

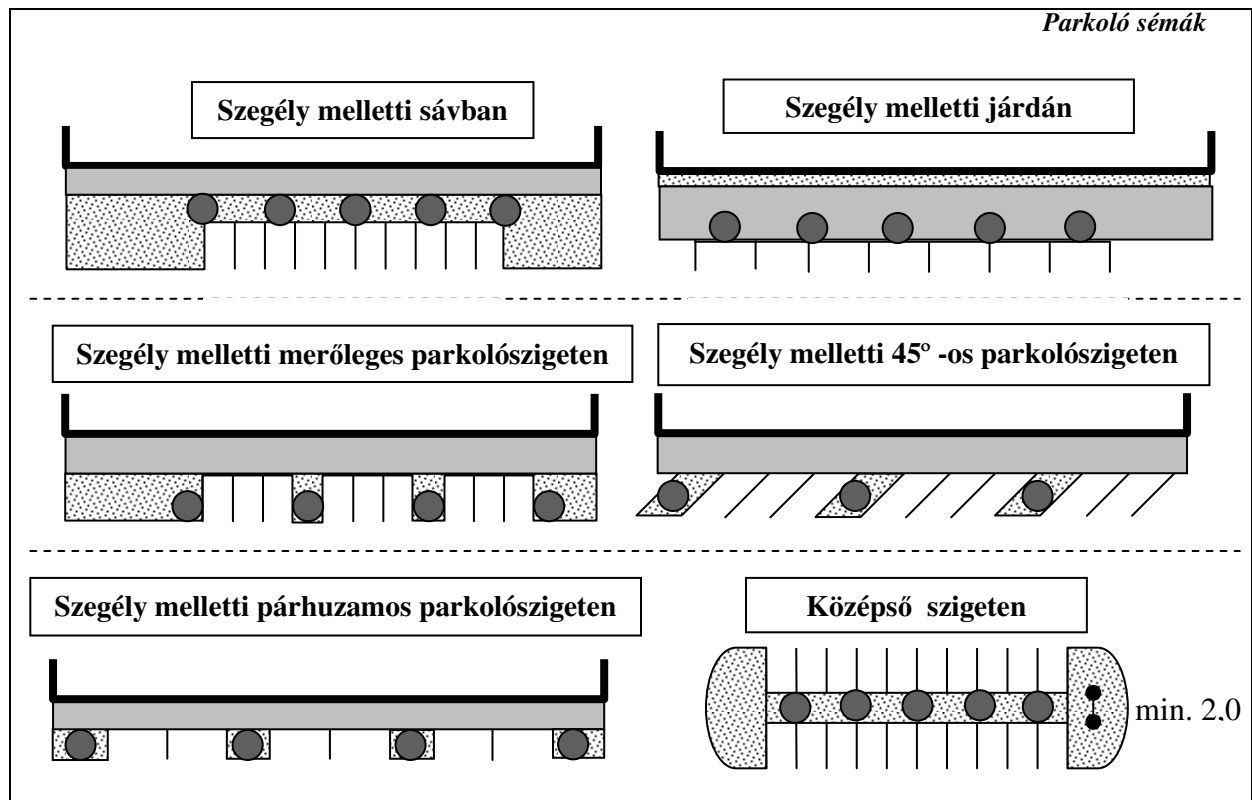
(5)Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.

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

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



(8) Új parkoló csak fásítottan alakítható ki.



### Egyes mérnöki létesítmények elhelyezési szabályai

#### 25.§

(1) Ha műszakilag nincs más megoldás, minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a (2)-(3) bekezdés figyelembevételével:

- a) a forrásfoglalás,
  - b) a vízmű-gépházak,
  - c) víz- és záportárolók,
  - d) a szennyvízátemelők,
  - e) a transzformátorállomások,
  - f) az energia-átalakítók,
  - g) a gáznyomás-szabályozók,
  - h) az önálló épületként tervezett kazánházak,
  - i) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag-tárolók,
  - j) a közművezetékek nyomvonalai,
- műtárgyai és építményei, amelyek elhelyezésének módját az eljáró hatóságnak elvi engedélyben kell meghatározni.

(2) A felsorolt mérnöki létesítmények számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

(3) A Gksz, övezetek területein hulladékudvar is elhelyezhető.

(4) A lakóépületekben csak az épület ellátására szolgáló új áramátalakító-berendezés helyezhető el, a meglévő berendezések különálló elhelyezéséről gondoskodni kell.

**Z****Zöldterületek****Általános előírások****26. §**

(1)A településterületén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen:

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Zöld területek kertépítészeti terv alapján létesíthetők.

(2)Favédelmi, illetőleg fakivágási tervet kell készíteni a kertépítészeti tervhez - a diófát, gesztenyefát nem érintő csak gyümölcsfákkal betelepített területek kivételével - a telkeken és közterületeken egyaránt: övezetek területén minden esetben, illetve

-ha a növényzettel (díszfákkal, cserjékkel) borított felület meghaladja az érintett terület, vagy telek zöldfelületének 50 %-át, vagy ha a telken különösen értékes vagy idős, értékes faállomány található.

-A fák kivágása esetében a szükséges fakivágásokat kertészeti szakvéleménnyel kell alátámasztani.

**Közparkok területe****27. §**

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

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

(3)Az övezetbe elhelyezhető:

-Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.

-A terület fenntartásához szükséges épület.

pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb).

**E****Erdőterületek****Általános előírások****28. §**

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

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

- Evk      védelmi célú erdő
- Eg      gazdasági célú erdő

### **Evk**

#### **Védelmi rendeltetésű erdők**

##### **29. §**

(1)Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.

(2)Területükön építmények nem helyezhetők el.

### **Eg**

#### **Gazdasági erdők**

##### **30. §**

(1)Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.

(2)A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.

(3)A maximális építménymagasság 3,5 m lehet. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

### **M**

#### **Mezőgazdasági területek**

##### **Általános előírások**

##### **31. §**

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

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

- Má-I      (döntően) szántó művelésű terület – extenzív terület

- Má-E (döntően) gyp, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület – extenzív terület
- Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények
- X – kóddal jelölt területeken a távlati területfelhasználás tartalék területe, ahol építményt elhelyezni nem lehet.  
A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

### Má-I

#### Jellemzően szántó művelésű terület

#### 32. §

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

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

### IX. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek				
Övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekterülete m <sup>2</sup> (ha)	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Má-I</b>	<b>SZ</b> Szabadonálló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3	4,5

### Má-E

#### Jellemzően gyp, legelő művelésű terület

#### 33. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az XI. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyp, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás

jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

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

## X. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek				
Övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekterülete m <sup>2</sup> (ha)	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Má-E</b>	<b>SZ</b> Szabadonálló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3	4,5

### Mk

#### Kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlő és gyümölcsös terület

### 34. §

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

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

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

Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

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

Földbevált pince létesíthető.

Az Mk-1 Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

**XI. SZ. TÁBLÁZAT**

Az építési telek				
Övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekterülete m <sup>2</sup> (ha)	Legnagyobb beépítettsége %*	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Mk-2</b>	<b>SZ</b> Szabadonálló	3000 m <sup>2</sup> + 5 ha	3%	4,5 m

\* termőhelyi besorolásra utaló kód

(4) A Bükkaljai borvidék sajátos előírásai

a.)A világhírű Bükkaljai borvidék, (melynek SZOMOLYA község is tagja) borvidék szőlőkataszter szerinti I. és II. besorolású területein kizárólag csak a szőlőtermesztést, szőlőfeldolgozást, borászatot és a borturizmust szolgáló építmények építhetők.

b.)A borvidék területén lévő bányasebekre tájrendezési tervek készítenők.

c.)A szőlőkataszterbe tartozó területeken új bánya nyitása nem engedélyezhető.

d.)A Bükkaljai borvidéken épületeket elhelyezni, a volt zártkerti-kertes mezőgazdasági területeken csak 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre lehet, ahol a beépíttség mértéke maximum 3 %. A volt nagyüzemi szőlőterületeken maximum 2 % beépítéssel csak 5.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre lehet hasonló rendeltetésű épületet elhelyezni.

e.)A Bükkaljai borvidék szőlőterületein építési engedély csak a hegyközség által igazolt minimum 80 % művelt szőlő esetében adható ki.

f.)A Bükkaljai borvidék területén a – kertes – volt zártkerti területeken 3.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb, a volt nagyüzemi mezőgazdasági területeken 5.000 m<sup>2</sup>-nél kisebb új földrészlet nem alakítható ki, a telekösszevonást, telekegyesítést kivéve.

g.)A volt zártkerti – kertes – területeken 150 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület nem helyezhető el. A terepszint alatti beépítés – maximum 10 % - nem számít bele a beépítési százalékba.

h.)A „történeti térségnek” minősített műemléki borvidéki területeken a történelmileg kialakult művelési mód, beépítés, építészeti jelleg, illetve a szőlőművelés fennmaradásának szempontjai érvényesítendők.

**V-1, V-2, V-3****Egyéb terület****Vízgazdálkodási terület****35. §**

- (1)V-1 jelű övezetbe tartozik a Kánya-patak, partja és közvetlen környezete.
- (2)V-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területe védőterületei, illetve a tározók.
- (3)Területükön építmények nem helyezhetők el.
- (4)V-3 jelű övezetbe tartoznak az általános vízbeszerzési területek

**Védelmi célú területek****Természeti területek és az ökológiai hálózat****36. §**

Ezen kataszterezett területekre a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának kezelési terve vonatkozik.

**Az épített környezet védelme****37. §**

- (1)Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg
- (2)Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- (3)Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- (4)A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Védő zöltsávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

## Építészeti értékvédelem

### 38.§

(1) A **műemlékek** és a helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig és jóváhagyásáig – átmenetileg – helyi védelem alá vonandó épületek felsorolását a függelék tartalmazza.

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

a. 2001. évi LXIV. Évi törvény a kulturális örökség védelméről

b. 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

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

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

- A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.

- A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.

- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.

- A közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is.

- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

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

#### a) Építési anyaghasználat

1. Lábazatképzés

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

2. Falfelületek



- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

### 3. Tető

- A tetőfedés anyaga cserép, (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
- Csak kivételesen alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként). Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, TEGOLA.

## b) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

- A műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg pl. szalagablak, erkélysor
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőformájában.

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

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

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

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

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

- A helyi védelem alá tartozó épületek esetében elhelyezkedésétől függően - műemléki jelentőségű terület vagy sem - kell eljárni. Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy ha az Önkormányzati Testület másként nem

rendelkezik- az épület nem bontható el (csak életveszély esetén). A bontáshoz egyébként önkormányzati testületi hozzájárulás szükséges

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

### **A régészeti értékek védelme**

#### **39.§**

(1)A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

(2)A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

a. A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. . §. (3).

(3)A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

## **IV. Fejezet**

### **40. §**

(1)Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét a többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

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

**Záró rendelkezések****41. §**

(1) Ez a rendelet 2005. ....napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 200..... napjától kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg .....számú rendeletet,

(3) Jelen rendelet mellékletét képezi:

- a./ Szabályozási Terv belterületre M= 1:4.000 (Sz-1)
- b./ Szabályozási Terv külterületre M= 1:10.000 (Sz-2)
- c./ Függelékek /1-9-ig /

1. A HÉSZ-ben használt sajátos fogalmak magyarázata:
2. Legfontosabb csatlakozó jogszabályok
3. Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben
4. Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei
5. Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai
6. Sajátos jogintézmények
7. Pinceszinten tiltott tevékenységek kódjai
8. Közlekedési területek besorolása
9. Szőlő területek termőhelyi besorolása

**Jegyző****polgármester**

## 1. SZÁMÚ FÜGGELÉK

### A HÉSZ-ben használt sajátos fogalmak magyarázata:

„fő funkció”

az övezetre jellemző építmény használat

„hajlított ház”

az oldalhatáron álló beépítésnek az a formája, ahol az utcai homlokzat nem véghomlokzatként jelenik meg, hanem utcára fordított fedélsíkkal.

„kiegészítő mellék funkció”:

a megnevezett funkciók számára önálló építési telek nem alakítható, de a telephelyen belül (vegyes rendeltetésű épületben is) elhelyezhetők.

„szabályozási szélesség”

belterületen a közterületet és a közterületeket elválasztó határvonal

„tömb”

szabályozási vonalakkal, területegység határral, illetve egyéb egységhatárral körbehatárolt terület, melyen belül „sarok telek” az építési övezet telekre vonatkozó előírásait kell értelmezni.

„sarok telek”

az a telek, amely a közterülettel egynél több szöget bezáró határvonallal érintkezik.

„védőterület, védőtávolság”

védőterület: a környezeti hatást okozó birtokában lévő olyan terület, amelynek határán a környezetterhelési határértékek megfelelnek a település egészére vonatkozó előírásoknak.

védőtávolság: nem saját terület – tulajdonhoz kötött olyan távolság, amelyen belül bizonyos funkciók nem telepíthetők. (Etikai, egészségügyi, élet-és vagyonvédelmi, szubjektív érzékelési. pld. bűz, látvány stb., szempontok miatt.)

(Védőtávolság beléptetése előzetes eljárás alapján történhet, az érdekelteket terhelő jogi következmények feltárásával.)

**2.SZÁMÚ FÜGGELÉK:  
Legfontosabb csatlakozó jogszabályok  
Törvények**

- 1976. évi 24. tvr. a kisajátításról
- 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről
- 1994. évi LV. tv. a termőföldről
- 1995. évi LIII. tv. a környezet védelmének általános szabályairól
- 1995. évi LVII tv. a vízgazdálkodásról
- 1996. évi LIII. tv. a természet védelméről
- 1996. évi LIV. tv. az erdőről és az erdő védelméről
- 2000. évi XXXV. tv. a növényvédelemről
- 2001. évi XL tv. a hírközlésről
- 2001. évi XCVII. tv. a kulturális örökség védelméről

### 3. SZÁMÚ FÜGGELÉK

#### A környezet védelmére vonatkozó rendelkezések

##### 1. §

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

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

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

(4)Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

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

##### a.)Levegőtisztaság védelem

1.A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete határozza meg az agglomerációs zónákat, a 2. számú melléklet pedig a hozzátartozó településeket.

A település belterülete az általános levegőminőségi övezetbe tartozik.

2.A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

3.A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

4.A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).

5.A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

6.A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas,

vagy élelmiszer- gyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.

7.A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.

8.A levegő tisztaság védelme érdekében a lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató-, ipari-, és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.

A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyező-anyag kibocsájtása, légszennyezettségre gyakorolt hatása a módosított 21/2001. (II.14.) sz. Korm rendelet előírásait teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz.

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

10.A környezeti levegő kondicionálása és egyben a közterületek kedvező településképi képi kialakítása érdekében új utat – a megfelelő szabályozási szélesség rendelkezése esetén –mindkét oldali, fásított zöldsáv helyét biztosítva szükséges kialakítani.

11.Az utak mentén a fák lombkoronáját csak abban az esetben szabad visszavágni, ha a fák egészségi állapota, illetve a közművek biztonsága ezt feltétlenül megkívánja.

12.A települési levegő kondicionálásában jelentős szerepet betöltő közterületi zöldfelületeket más terület-felhasználás számára megszüntetni nem lehet.

13.A környezeti zavaró hatással, így légszennyezéssel járó közúti közlekedéshez biztosított közúthálózatot a Településszerkezeti Tervnek megfelelően úgy kell

fejleszteni, hogy a közúti forgalom a védendő lakóterületek környezetében a lehetséges legkisebb mértékű, csillapított jellegű legyen.

14. Jelentős légszennyező anyag keletkezésével járó új gazdasági tevékenység számára gazdasági terület a település más területén belül nem biztosítható.

15. A zavaró környezeti hatásokat a tervezett szennyvíztisztító kisberendezés körül, illetve a hatásterületet a szennyvíztisztító környezetvédelmi célú korszerűsítésével csökkenteni kell. A létesítmény üzemeltetőjét ösztönözni kell a védőtávolság csökkentéséhez szükséges technológiai korszerűsítésre.

16. Az avar és kerti hulladék égetését külön önkormányzat által szabályozott módon lehet elvégezni.

17. Olyan esetben, amikor az új beépítés a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat megváltoztatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt) az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltozás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

## **b.) A felszíni vizek védelme**

1. A „felszíni vizek védelméről szóló mód. 219./2004. (VII.21.) korm. rendelet 7. §-ával és annak 2-es számú mellékletével összhangban kiadott „ a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról „ szóló 7/2005. ((III.1.) KvVM rendelet értelmében a település „érzékeny” minősítéssel jelzett. Ettől eltérő lokális besorolást a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet =. §. (5) bek értelmében a 2. számú melléklet szempontjai szerint végzett lokális vizsgálat elvégzésével lehet megállapítani.

A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenységi szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján jelenleg marad a „**B**” **érzékeny**. A felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenységi figyelembe vételével, a földtani közeg védelme érdekében a település teljes területén, a kijelölt és a tartalék vízbázisok hidrogeológiai védőövezetén belül kiemelt figyelemmel kell eljárni a területhasználat és az építés engedélyezése, ellenőrzése során. A vízbázisok védőövezetén belül a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése és a létesítmények rákötése kötelező.

Figyelembe kell venni a „vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól” szóló 221/2004 (VII.21.) Kormányrendelet, valamint

„a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól”-szóló 28/2004. (2004. (XII.25.) KvVM rendelet, illetve a „csatornabírságról szóló mód. 2004 204/2001.(X.26.) Korm rendelet előírásait figyelembe kell venni.

2. A felszíni vizek minőségének tartós és hatékony megóvása és javítása az emberi egészség és környezeti állapot megőrzése érdekében, valamint a szennyezések , a



veszélyes anyagok kibocsátásának megelőzése és csökkentése, a szennyező anyag kibocsátással járó tevékenységek, létesítmények korszerűsítésének elősegítése érdekében a vízminőség-védelmi előírásoknak megfelelően kell eljárni.

3.A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.

4.A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

5.A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

6.A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.

7.A területen közműpótló berendezés – kivéve a vízbázisok védőövezeteit, ahol a közműpótló nem megengedett -csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.

8.Szennyvíz a közcsatorna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadterben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.

9.A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.

10.A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.

11.A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.

12.Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

13.A felszíni vízfolyások mentén, illetve a tavak környezetében meghatározott vízgazdálkodási területen belül a területhasználatot és az építést a vízvédelem érdekeinek kell alárendelni.

14.A tisztítatlan szennyvizek élővízfolyásba kötését záros időn belül meg kell szüntetni.

15.A felszíni vízfolyások, patakok rendezéséről gondoskodni kell, a medrek mentén a fenntartás érdekében a vízmeder szerepétől függő szélességű sávot szabadon kell hagyni. A mederrendezést olyan mérnökbiológiai módszerekkel kell megoldani, hogy a jelentős környezeti értéknek tekinthető felszíni vízfolyások a település zöldfelületi rendszerének és a település „ökológiai hálózatának” jól hasznosítható részévé váljanak

16.Az ÉKÖVIZIG társulati és önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől, illetve ezek depóniáinak mentett oldali rézsű rézsűlábától 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partétől 2-2 m szélességű fenntartási sávot kell szabadon hagyni a fenntartási munkálatok elvégzésére, ezen területeken állandó épület, építmény nem helyezhető el.

17.A felszíni vízvezetés rendszerét mind a beépített mind a beépítésre nem szánt területeken teljes körűen kell kialakítani. A mélyfekvésű területek nem beépíthetők. A csapadékvíz-elvezető árkoknak, csatornáknak közterületen kell helyet biztosítani.

18.Az árvízvédelmi töltések védősávja mindkét oldalon a töltés lábától mért 10,0-10,0 m. A védőtávolságon belül épület, építmény, közműlétesítmény nem helyezhető el. Mindennemű tevékenység csak az ÉKÖVIZIG engedélyével végezhető.

19. A vizek természetes befolyását, ill. áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.

### **c.)Felszín alatti vizek, vízbázisok védelme, talajvédelem**

1. A felszín alatti vizek védelmét a mód. 219/2004. (VII.21.) Korm rendelet szabályozza.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelmét biztosítani kell.

2.Új beépítésre szánt területeken az építés csak a szükséges tisztítókapacitásnak a rendelkezésre állása esetén, a csapadék- és szennyvíz-csatornahálózat gerincvezetékeinek kiépülése után, a rákötés biztosításával engedélyezhető. Meglévő beépítésre szánt területen belül építés csak a szennyvíz-csatornahálózatra történő rákötés mellett, vagy annak kiépüléséig, kizárólag zárt szennyvízgyűjtő közműpótló alkalmazásával lehetséges.

3.Tisztítatlan és a tisztított szennyvíz szikkasztása is a település egész területén tilos. A szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése, fejlesztése kiemelt fontosságú.

Közcsatorna hálózat hiányában közműpótló berendezésként csak szigorúan ellenőrzött, zárt rendszerű szennyvíztározók fogadhatók el. A településrendezés során a településszerkezet minden nemű átalakítását terület-felhasználását úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy annak során a talaj, a felszíni-, felszín alatti vizek elszennyeződése kizárható legyen.

4.A szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése, fejlesztése kiemelt fontosságú. Közcsatorna hálózat hiányában közműpótló berendezésként csak szigorúan ellenőrzött, zárt rendszerű szennyvíztározók fogadhatók el. A településrendezés során a településszerkezet minden nemű átalakítását terület-felhasználását úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy annak során a talaj, a felszíni-, felszín alatti vizek elszennyeződése kizárható legyen.

#### **d.)Földvédelem**

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

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

2.A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdőművelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél irányába eső határa mentén.

3.Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

4.Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.

5.Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. Az  $\pm 1,0$  m-t meghaladó terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építéshatóság engedélye is szükséges. A talajvédelem érdekében a Talajvédelmi Szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.

6.A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

7.A területen 1,5 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok, vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.

8.A területen közvetlen talajszennyezést okozó ipari-üzemi–szolgáltató tevékenység nem végezhető.

9.A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

10. Terület-feltöltéseket megelőzően meg kell vizsgálni a feltöltésre szánt anyagok talajmechanikai tulajdonságait, valamint esetleges szennyezettségét. Feltöltésre csak olyan anyag használható fel, amely a talajt és a talajvizeket nem károsítja.

11. A felhagyott bányaterületek rekultivációjáról gondoskodni kell

#### **d.) Környezeti zajállapot, zajvédelem**

1.Új építésű utak mentén, illetve meglévő közutak melletti új épület építése esetén a zajvédelemről a rendelet előírásai szerinti zajterhelési határértékeknek megfelelően kell gondoskodni.

2.A jelentős környezeti zavaró hatással, így zaj- és rezgésterheléssel járó közúthálózatot úgy kell fejleszteni, hogy a közúti forgalom a védendő területek környezetében a lehetséges legkisebb mértékű, csillapított jellegű forgalom legyen. A telephelyek működtetése csak úgy engedélyezhető, amennyiben az üzemi tevékenységből eredő zaj nem haladja meg a helyi rendeletben előírt paramétereket, a zavaró mértékű terhelésétől a védendő lakó- és intézményterületek mentesíthetők.

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

4.A mód. 12/1983. (V.12.) MT rendelet 4. §. (1) szerint A zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a területrendezési tervekben érvényre kell juttatni. A környezetbe zajt, ill. rezgést kibocsátó ill. rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj- és rezgésvédelmi határértékeket.

5.A zaj- és rezgésterhelés határértékeit a 8/2002.(III.22.) KöM EüM . együttes rendelet 1-5 mellékletei alapján kell betartani.

### **e.)Hulladékgazdálkodás**

Figyelembe kell venni a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. Tv és a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI.5.) Kormányrendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 213/2001. (VI.15.) Kormányrendelet , továbbá a területi hulladékgazdálkodási tervekről szóló 15/2003. (XI.7.) KvVN rendelet 6. számú mellékletének, valamint a 45/2004. (VII.26.) az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló BM-KvVm együttes rendelet előírásait.

(1)Az illegális hulladéklerakókat meg kell szüntetni

(2) Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.

Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális, vagy egyéb nem veszélyes hulladék közé juttatni.

A település területén végzett tevékenységek során képződő veszélyes hulladékokat – melyek körét a mód 16/2001. (VII.18) KöM rendelet 1. sz melléklete határozza meg – elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyeken kell összegyűjteni.

A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A veszélyes hulladékok kezelésére való átadása esetén meg kell győződnie az átvevő kezelésére vonatkozó jogosultságáról.

A rendezési terv által érintet területen kiemelt figyelmet kell fordítani a lakosság, az intézmények és közterületek települési szilárd hulladékainak magas színvonalú gyűjtésére és rendszeres elszállítására, mint kötelezően ellátandó közszolgáltatás végzésére.

A településen keletkező építési és bontási hulladék kezelését, tervezését és elszámolását a 45/200. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai szerint kell végezni.

Amennyiben a kivitelezési munkálatok során a keletkező hulladékok valamely komponensének mennyisége átlépi a 45/2004. (VII.26) BM-KvVM együttes rendelet 1. számú mellékletében meghatározott küszöbértéket, úgy a használatbavételi eljárás során a tervdokumentációhoz csatolni kell a fent említett rendelet 4. számú melléklete szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot.

A használatbavételi eljárás során a tervdokumentációhoz csatolni kell a fent említett rendelet 4. sz. melléklete szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot.

A használatbavételi eljárás során a tervdokumentációhoz csatolni kell a kivitelezés során keletkezett hulladékok elszállítását igazoló dokumentumokat

A hulladékok kezelése, -beleértve az építési hulladékok körét is- kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető. Ennek érdekében megfelelő

számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.

A köz és park területek tisztántartását, akarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell végezni.

2.Az üzemelő hulladéklerakók teljes körű környezetvédelmi felülvizsgálat nélkül nem tarthatók fenn.

3.A település területén, a gazdasági övezetek jó megközelítési lehetőségű részén a különleges bánásmódot igénylő lakossági hulladékok szelektív gyűjtésére és szervezett elszállítására alkalmas „lakossági hulladékszigeteket ” kell létesíteni.

4.A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

5.Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.

6.Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

7.A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállítatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.

8.A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.

9.A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.

10.A mezőgazdasági termelés során keletkező növényi hulladék nyílttéri, valamint hagyományos energia termelő berendezésben történő égetése, a nem védett, ill. a helyi védelem alatt álló területen a nádas és más vízinnövények égetése, a tarlóégetés vonatkozásában is módosított 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai szerint kell eljárni.

11.A háztartásban , kis mennyiségben keletkező papírhulladék , veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető a módosított 21/2001. (II.14.) Korm rendelet 11. §-a értelmében.

#### **f.)A természeti értékek védelme, tájvédelem**

1.Az országos és helyi védelemmel védett és védelemre tervezett területeken csak olyan – a területfelhasználási terv szerinti - területfelhasználási mód, illetve tényleges területhasználat engedélyezhető, ami a természeti értékek megőrzését, védelmét lehetővé teszi.

2.Az országos védelemmel védett „ex lege” védett területeken, valamint az Ökológiai Hálózat, az Érzékeny Természeti Területek, Natura 2000 stb. tartozó területein, valamint minden helyi védett és helyi védelemre tervezett területen a területhasználatot és az építést az értékvédelem érdekeinek alá kell rendelni

3.Természetvédelmi Szakhatóság jogkörgyakorlásának segítségével lehet gondoskodni.

A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a Természetvédelmi Szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

A természeti értékeket kataszterizáló szakértői tanulmányok, szakhatósági adatbázis helyi adatai, valamint a kiegészítő helyszíni vizsgálatok és további szakértői egyeztetések alapján a terv távlatában védelemre javasolt területek használatát a természetvédelem érdekeinek megfelelően kell meghatározni.

4.A település mindennemű terület-felhasználása során biztosítani kell a védett növények és állatok értékes élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását. A táji-környezeti adottságokban nagyléptékű, maradandó változást okozó közúthálózat-fejlesztés és a felszíni vízlevezető-rendszer átalakítása, valamint egyéb műszaki beavatkozás esetén a természeti értékek védelmét hangsúlyozó komplex környezeti hatástanulmányt (vonatkozó rendelet szerint), illetve környezeti hatáselemzést (a vonatkozó rendelet hatálya alá nem tartozó esetekben) kell készíttetni.

5.A tájfásítás mezőgazdasági területeket tagoló, valamint a meglévő vonalas létesítményeket kísérő fasorjait, erdősávjait védeni és a karbantartásukról gondoskodni kell. Építészhatósági engedélykérelem (pl. területhasználat módosítás, építés, telekalakítás, stb.) esetén - a tájfásítás meglévő elemeinek fenntartása mellett - a szabályozási terven jelölt helyeken az engedélykérőt, a terület(ek) tulajdonos(ait), illetve kezelő(it) kötelezni kell a védelmi célú fásítás elvégzésére.

g.)A Bükki Nemzeti Park területére vonatkozó előírásai

-Kiemelt oltalomban részesül védett természeti területek övezete:

-Országos jelentőségű védett természeti területek és értékek övezete:

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

-Ökológiai hálózat övezete

-A BNP és térsége ökológiai hálózata a védett természeti területek, védőövezeteik, a tőlük elkülönülő természeti területek és megóvandó természetközeli élőhelyek, valamint ezek között kapcsolatokat biztosító ökológiai folyosók rendszere. Országos jelentőségű elemei az országos területrendezési tervben kerülnek meghatározásra. Térségi jelentőségű elemeit az országos hálózat kijelölését elemeit a települések követően, ahhoz kapcsolódóan kell megállapítani. A hálózat helyi jelentőségű eleme a Kánya-patak.

-Érzékeny természeti területek övezet

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

-Védett természeti területek védőövezetének övezete

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

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

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

-Tájkép- és hagyományos tájszerkezet védelem övezete

-Különleges tájképi értéke továbbá kultúrtörténeti és idegenforgalmi jelentőségű, hagyományőrző tájszerkezete miatt védendő tájrészletek övezetébe tartozik: A BNP-n belül, azaz kiemelt oltalom alatt álló védett természeti területen. Ezekben a tájrészletekben a beépítésre szánt területet növelni nem szabad. A településrendezési tervekben meg kell határozni az adott település építészeti karakterétől függően az engedélyezhető épületek jellemző paramétereit.



-A kiemelt oltalom alatt álló területeken kívül:

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

-Egyedi tájérték védelme

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

h. Egyéb általános természetvédelmi- tájvédelmi előírások

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

-A vadon élővilág védelmében az 1996. évi LIII. törvény 8-14 §-ok előírásait kell alkalmazni.

-Az élőhelyek általános védelmében az 1996. évi LIII. törvény 16-18. §-ok előírásait kell alkalmazni.

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

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

-A védett természeti területekre a 1996. évi LIII. törvény előírásai értelmében kezelési (fenntartási) tervet kell készíteni. A védett területeken megengedett tevékenységeket, területhasználatokat, azok korlátozását illetve szabályozást a kezelési (fenntartási) tervek tartalmazzák. Az országos jelentőségű védett területek kezelési tervét az illetékes természetvédelmi hatóság, helyi jelentőségű védett területek fenntartási tervét a települési önkormányzat készíti és hagyja jóvá.

## 2.§

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

(2)A természeti értékek védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény és Az erdők védelméről szóló 1996. évi LIV. Törvény előírásai betartandók.

(3)Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell.

(4)Külterületi közutak és jelentősebb külterületi dűlőutak mentén a hiányzó fasorokat pótolni kell.

(5)A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 37. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken a természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.

(6)Védett természeti területen, adótorony, távközlési magasépítmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.

(7)Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

(8)Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

(9)Fasor telepítésénél a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű és termésű fajok (pl. nyárfák) telepítését kerülni kell. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokot.

(10)Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kis forgalmú lakóutcákban ültethetők. Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák, cserjék ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.

#### 4. SZÁMÚ FÜGGELÉK

##### Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
1.	100	100	200	500	200	500	500	500	1000 x	1000 x	500	500	200
2. 100	-	-	100	200	100	300	500	50	1000 x	1000 x	100	100	100
3. 100	-	-	200	100	100	200	200	100	1000 x	1000 x	100	100	100
4. 200	100	200	-	50	100	100	100	200	1000 x	1000 x	200	100	100
5. 500	200	100	50	-	100	50	100	50	1000 x	1000 x	200	100	100
6. 200	100	100	100	100	-	50	50	100	1000 x	1000 x	50	50	50
7. 500	100	200	100	50	50	-	-	50	1000 x	1000 x	50	50	100
8. 500	500	200	100	100	50	-	-	100	1000 x	1000 x	50	50	100
9. 500	50	100	200	50	100	50	100	-	1000 x	1000 x	100	100	200
10. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	100
11. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	500
12. 500	100	100	200	200	50	50	50	100	50	50	-	-	300
13. 500	100	100	100	100	50	50	50	100	500	500	-	-	200
14. 200	100	100	100	100	50	100	100	200	100	500	300	200	-

<sup>x</sup> Környezeti hatástanulmány támogató véleménye esetén legfeljebb 500 méterre csökkenthető

##### Jelmagyarázat:

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| 1.Kórház, szanatórium                 | 8.Járműtelep és javítóműhely                         |
| 2. Lakó és szállás épület             | 9.Vendéglátó lét./italbolt,diszkó                    |
| 3. Üdülő                              | 10.Fertőzésveszélyes kockázatot jelentő létesítmény  |
| 4.Oktatási és nevelési létesítmény    | 11.Bűz és porkibocsátókockázatot jelentő létesítmény |
| 5.Sportlétesítmények                  | 12.Elsőrendű főközlekedési út                        |
| 6.Menőállomás, tűzoltóság             | 13.Üzemanyag töltő állomás                           |
| 7.Tömegközlekedési eszköz pályaudvara | 14.Temető  |

## 5. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

Növényfajta	Pollenszám/m <sup>3</sup>
Fák, bokrok	100
Fűfélék (parlagfű és egyéb fűfélék)	30

## 6. SZÁMÚ FÜGGELÉK

## Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai

Állattartásra szolgáló épületek	A telek utcai telekhatára -tól	lakóépülettől	Védőtávolság		csatlakozó vízvezeték től	vezetési csaptól
			ásott	fúrott kúttól		
<i>Nagy haszonállat esetén</i>						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
<i>Haszonállat esetén</i>						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	20	15	10	3	5
15 fölött	30	15	20	15	10	10
<i>Kis haszonállat esetén</i>						
prémis állat 10 állatig	15	5	10	5	1	-
11-30 állatig	20	10	15	10	2	-
30 fölött	25	15	20	15	10	10
<i>Baromfi félek</i>						
20 állatig	15	0	10	5	1	-
21-50 állatig	15	10	10	5	1	-
50-200 állatig	25	15	15	10	5	-
200 fölött	30	20	20	15	10	10

**7. SZÁMÚ FÜGGELÉK**  
**(Sajátos jogintézmények )**

<b>HRSZ</b>	<b>Ingatlan felhasználás célja</b>	<b>Bejegyzés jogcíme</b>
	Önkormányzati	Elővásárlási jog

## 8.SZÁMÚ FÜGGELÉK

### Pinceszinten tiltott tevékenységek kódjai

- 17 Textília gyártása
- 18 Ruházati termékek gyártása, szörmekészítés, konfekcionálás, kivéve a 18.2 Textilruházat gyártása
- 19 Bőrkészítés, táskafélék, szíjazat, lábbeli gyártása
- 20 Fafeldolgozás, fonottáru gyártás, kivéve a 20.3 Épületasztalos-ipari termék, 20.40 Tároló fatermék gyártása 20.5 Egyéb fa, fonottáru, de a nyers parafa feldolgozása tilos
- 21 Papír, papírtermék gyártása
- 22. Nyomdai tevékenység
- 23 Kokszyártás, kőolaj-feldolgozás, nukleáris fűtőanyaggyártása
- 24 Vegyi anyag termék gyártása
- 25 Gumi, műanyag termék gyártása
- 26 Egyéb nemfém ásványi termék gyártása
- 27 Fém alapanyag gyártása
- 28 Fémfeldolgozási termék gyártása, kivéve összeszerelést és a 28. 52 Fémmegmunkálás
- 29 Gép, berendezés gyártása, kivéve összeszerelés
- 30 Iroda-, számítógépgyártás, kivéve összeszerelés
- 31 Máshova nem sorolt villamos gép, készülék gyártása, kivéve összeszerelés
- 32 híradástechnikai termék, készülék gyártása, kivéve összeszerelés
- 33 Műszergyártás, kivéve összeszerelés
- 34. Közúti járműgyártás, kivéve összeszerelés
- 35 Egyéb jármű gyártása, kivéve összeszerelés
- 36 Bútorgyártás, máshova nem sorolt feldolgozóipari termék gyártása, kivéve összeszerelés
- 37 Nyersanyag visszanyerése hulladékból
- 40 Villamosenergia-, gáz-, gőz, melegvízellátás
- 41 Vízttermelés, kezelés, -elosztás
- 45 Építőipar
- 50.20 Gépjárműjavítás
- 50.50 Üzemanyag-kiskereskedelem
- 51.12. Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- 51.18 Máshova nem sorolt termék ügynöki nagykereskedelme tevékenységek közül a hulladékkal való kereskedés, kivéve papír
- 51.4 Fogyasztási cikk nagykereskedelme
- 51.5 Nem mezőgazdasági eredetű anyag, hulladék nagykereskedelme
- 51.6 Gép-, berendezés-nagykereskedelem
- 52.22. Hús-, húskészítmény kiskereskedelem
- 52.23. Hal-, rák-kiskereskedelem
- 52.31. Gyógyszer-kiskereskedelem
- 52.32. Gyógyászati termék-kiskereskedelme
- 60 Szárazföldi, csővezetékes szállítás
- 90 Szennyvíz-, hulladékkezelés, településtisztasági szolgáltatás
- 93.01. Mosás, tisztítás
- 93.03. Temetkezés

## 9. SZÁMÚ FÜGGELÉK

SZOMOLYA község Képviselőtestületének

...../.....  
Számú rendeletéhez HÉSZ

### Közlekedési területek besorolása

3.)**Köu-3** –országos mellékút, települési főút, forgalmi út

2509-es számú összekötő út települési átkelési szakasza  
Kossuth utca, Széchenyi utca

4.)**Köu-4** települési mellékút, gyűjtő út  
Belterületi szabályozási terv szerint

5.)**Köu-5** kiszolgáló út  
Belterületi szabályozási terv szerint

6.)**Köu-6** önálló gyalogút, kerékpárút  
Belterületi szabályozási terv szerint

7.)**Köu-7** kiemelt külterületi kiszolgáló út  
külterületi szabályozási terv szerint

### Fogalom meghatározások:

#### Külterületen

**Az út szabályozási szélessége:** az út szabályozási területén belül csak az út és az út vízelvezető műtárgyai helyezhetők el.

**Az út építési területe:** Az út építési területén belül csak a közlekedésit 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.

**Az út védőtávolsága:** Az út védőtávolságán belül funkció korlátozás nélkül bármilyen épület és építmény elhelyezhető, de csak a közút kezelőjének hozzájárulása feltételeinek, előírásainak betartása mellett.

#### Belterületen

##### Szabályozási szélesség:

A közterületeket és a nem közterületeket elválasztó vonal



## **Építészeti értékek védelme**

### **Az építészeti örökség védelme**

#### **1.§**

SZOMOLYA község önkormányzati testülete az 1997. évi LXXVIII az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, továbbá a Műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény 30 §-ában biztosított jogkörében – valamint a Kulturális örökség védelméről szóló., 2001. LXIV. tv. illetve Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet a védelem országos rendelkezéseinek megtartása mellett a település és a táj kapcsolatának, a település sajátos arculatának, karaktert teremtő értékeinek megóvása, a kultúrtörténeti, régészeti, történeti, városépítészeti és építészeti értékek helyi védelme érdekében a következőket rendeli el:

### **A helyi védelem tárgyai**

#### **2.§.**

(1) A helyi védelem – a mellékletben felsorolt következő területekre terjed ki:

1. Településképi jelentőségű területek

2. védendő látvány pontokra (panoráma pontok)

( A szabályozási tervlapon jelölt pontokról, vagy útvonalakról feltáruuló látvány, vagy település sziluett a település látványának értékes része, megőrzéséről gondoskodni kell.)

3. A helyi régészeti (történeti) jelentőségű területekre.

A régészeti védelemről a többszörösen módosított 1963. évi 9. törvényerejű rendelet 18. ( 2) bekezdése intézkedik.

Ezidáig nem ismert és nem nyilvántartott területekre vonatkozóan az 1997. évi CXL. Törvény 35 §-ában foglaltakat kell figyelembe venni és betartani.

4. A helyi településszerkezeti jelentőségű területek.

(E területek a település, illetve a településhez csatolt önálló településrészek történelmük során folyamatosan kialakult területek. A jellemző út és utcaszerkezet, azokat határoló beépítési vonalak, a telekszerkezet, telkek beépítésének módja mértéke értéket képvisel.

5. A karakteradó épületek és csoportos előfordulások területeire, valamint a karakteres utcaképekre.

6. Az értékes utcaképek általában a helyi településszerkezeti védelem alatt álló területek egységes beépítéséből és a karakteradó épületek csoportos előfordulásából adódnak. Történeti üzenetet, esztétikai és hangulati értéket képviselnek.

7. Az egyedi helyi védettségű épületekre

Azok az épületek tartoznak ide, amelyek kifejezik a település egyedi kultúráját, hagyományait, de esztétikai értéküket az országos védelem nem indokolja.

Helyi védettségű közterületekre (burkolat, szobrok, parkok, világító terek, zöldterületek, utcai fasorok)

A település sajátos hangulatú közterei, értékes zöldfelületei és természeti értékei, valamint jellegzetes utcai fasorok, a megőrzendő városképek, látványok meghatározó elemei

### **A helyi védelem személyi hatálya**

#### **3 §.**

A rendelet személyi hatálya a helyi védelem alá vont területek az építészeti értékek tulajdonosaira és kezelőire (üzemelőire, bérlőire, használóra terjed ki.

#### **4.§**

**(1)A helyi településszerkezeti védettségű területen szigorúan védendő:**

- a szabályozási vonal (utcahálózat)
- a beépítés módja
- a telekszerkezet jellege

Védendő a teleknagyság

- a telek rendszere
- a telkek beépítettsége

**(2) A védendő látványok** és a látványban megjelenő új építmény esztétikai minőségének biztosítása érdekében az építési hatóság az építési hatóság az építési engedélyezési tervhez látványterv készítését írhatja elő.

**(3) A helyi régészeti jelentőségű területek** védelme érdekében az építést megelőzően kötelező a feltárás. A régészeti örökség védelmére vonatkozóan a „kulturális örökség védelméről” szóló 2001. Évi LXIV. Tv. (Kötv.) vonatkozó paragrafusai szerint kell eljárni. A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a KÖH (kulturális Örökségvédelmi Hivatal) által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ilyen területen bolygatásra – e terv vonatkozásában építési engedélyköteles tevékenységre – csak máshol meg nem valósítható beruházások esetében és csak megelőző régészeti feltárás nyomán kerülhet sor. A Kötv 66. § 2) bekezdésében, valamint az „örökségvédelmi hatástanulmányról „ szóló 4/2003. (II. 20.) HKÖM rendeletében a településrendezési tervek engedélyezésekor kötelezően előírt örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, melyben fel kell sorolni a közismert régészeti lelőhelyeket

Az építés alatt építési és mélyépítési megfigyelést kell végezni leletmentés, esetleg építési módosítás céljából

#### **(4) A helyi településszerkezeti jelentőségű területeken a**

megőrzendő az utcák és közök rendszere, nem nyithatók új utcák és közök  
megőrzendő a telekszerkezet, a telkek tovább nem oszthatók, illetve összevonással a jellemzőtől eltérő telkek, tömbtelkek nem alakítható ki.  
a telkek jellegzetes beépítésének megőrzésére a tömbbelsőket nem építhetők be, a telkeken épület csak a már kialakult beépítési módnak megfelelően helyezhető el, a terület szabályozási tervének és a helyi előírásoknak megfelelően

#### **(5) Karakteradó épületek és csoportos előfordulások területein, valamint a karakteres utcaképek esetében:**

az egyes épületek utcai traktusát csak igen indokolt esetben szabad elbontani. Homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad. A tetőtér – utólagos hasznosítás esetén – csak az utca felé illeszkedően nyitható meg.

a földszinten portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással engedélyezhető.

cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben helyezhető el.

a közmű csatlakozás, vezetékek, vonalas létesítmények, reklámhordozók megjelenését kerülni kell. Ha ez nem lehetséges, akkor csak az épület architektúrájának sérelme nélkül, minőségi és esztétikus kivitelben és megjelenéssel létesíthetők

az épületek az építési övezet előírásának megengedte mértékig bővíthetők. A homlokzatot csak a jelen rendelet szerint megengedett helyreállítás és védelem mértékig bővíthetők.

#### **(6)Utcaképi védelem területein**

Elsősorban a homlokzatok és kerítések megtartása, illetve rekonstrukciója szükséges. A harsány színekre történő színezés nem engedhető meg.

Az utcaképi védelem a jelölt utcaszakaszok épületeinek beépítési módját, az épületek építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek megőrzését jelenti. A védett utcaszakaszon lévő, a védett értékeket hordozó épület lebontása csak az önkormányzati képviselő testület hozzájárulásával engedélyezhető. Az épületek felújítása illetve új építése csak a meglévő értékekhez szigorúan igazodó módon történhet.

#### **(7)Hagyományőrző építészeti karaktervédelem**

A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés, illetve a főútvonal felőli látványvédelem megvalósulása érdekében

A védett területen az épületek csak oldalhatáronállóan, (előkert nélkül is) helyezhetők el. Az épületek meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapulvéve kell meghatározni. Ennek megfelelően az utcára merőleges tetőgerincű épületeket, a helyben jellegzetes oldaltornácos, utcai homlokzaton könyöklőtornáccal is megjelenített módon kell építeni, kontyolás, az oromfalban tetőtéri erkély-loggia nem tervezhető. Egyéb építészeti kiselemek alkalmazása, pl. ablak körüli vakolatdíszítés alkalmazása szükséges.

A tetőtéri beépítéskor szükséges ablakokat csak tetősíkból szabad elhelyezni. A homlokzatokon, kerítéseken alkalmazásra kerülő anyagokat, színeket hagyománytisztelő módon kell megválasztani.

### **(8)Építészeti karaktervédelem**

Annak érdekében, hogy az értékes épületek, utcarészek lehetőség szerint egy folyamatban is „átélhető”, megismerhető egységet alkossanak, a helyi védettségű épületeket is tartalmazó, de össz építészeti értékét tekintve kevésbé értékes néhány utcában építészeti karaktervédelem kerül bevezetésre.

A védett területen az épületek többnyire oldalhatáronállóan helyezhetők el. Az épületek meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapulvéve kell meghatározni. Az építészeti kiselemek, pl. nyílászárók, vakolatdíszítések és egyéb apró helyi jellegzetességek alkalmazása ajánlott.

### **(9)Az egyedi helyi védettségű épületrész védelmében**

- az épület vagy épületrész csak indokolt, a gazdaságossági indokokat is meghaladó, megalapozott esetben bontható el,
  - az épület bontási kérelmének elbírálásánál a hatóság a döntés megalapozására szakértőket vonhat be. Ez az eljárás rendjét nem változtatja meg.
  - az épületek bontása esetén felmérési tervet és fotódokumentációt kell készíteni és azt archiválni kell.
  - az épületeken végzett bármely építési tevékenység csak települési főépítész bevonásával történhet
  - homlokzat felújítás, átalakítás, portál ki, vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet.
  - felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az önkormányzat költségére értékelemző, állapot rögzítő tanulmány készítését írhatja elő. E kötelezettséget a tulajdonos a felújítást, átalakítást megelőzően, de legkésőbb 3 hónapon belül köteles végrehajtani.
  - a védett épületek, épületrészek szerkezeti, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.
- felújítást, átalakítást az épület eredeti formavilágához illeszkedő módon szabad végezni

**(10) A helyi védettségű köztereken,** zöldterületeken a felszín feletti és alatti épületek létesítése nem engedélyezhető. A terek átalakítását, fejlesztését csak kertépítési tervekkel megalapozott építési engedély szerint szabad végezni.

## A helyi védelem tárgyainak nyilvántartása

### 5. §

(1) A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését minden jogi, vagy természeti személy kezdeményezheti. Ennek során a kezdeményezést indokolni kell, az indoklás fényképes és leíró részből áll, a kezdeményezést nyilvánosságra kell hozni és az érintett tulajdonost (tulajdonosokat) a kezdeményezésről külön értesíteni kell.

A kezdeményezéstől a testületi döntésig terjedő időszakban az építményt védettnek kell tekinteni, és átmeneti szabályozásként a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni

(2) A védelem, vagy annak megszüntetése a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet szerint történhet.

(3) A helyi védettségű értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát fényképes és leíró törzslapok képezik. A katasztert évente felül kell vizsgálni és annak alapján a jelen rendelet mellékleteit szükség szerint módosítani kell.

(4) Védett, működő temetőben fel kell mérni és a temető kataszteren fel kell tüntetni a védett sírokat, sírjeleket, illetve a védett növényzetet. Új sírhelyek kijelölése, illetve rátemetés csak a védett sírok, illetve védett növényzet megtartása és megóvása mellett engedélyezhető.

(5) Amennyiben a védelemre javasolt érték nem éri el a területi, vagy helyi védettség szintjét, vagy egyéb oknál nem helyezhető a tényleges helyi védelem alá, attól még nyilvántartásba vehető. A nyilvántartás ténye a tulajdonosra nézve, sem az önkormányzatra kötelezettséget nem ró, de a nyilvántartásba vételről ki kell értesíteni a tulajdonost.

## Záró rendelkezések

### 6. §

(1) A helyi védelem alá eső épületek felújításához, jó karbantartásának biztosításához a tulajdonos kérheti az önkormányzat támogatását.

(2) Szabálysértést követ el és .....Ft-tól .....Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható az, aki jelen rendelet előírásait megszegi, tilalmait megsérti.

SZOMOLYA , 200.....

.....  
Polgármester

.....  
Jegyző

**I.számú melléklet****Műemléki védelem alatt áll - Barlanglakás  
( Hrsz.: 277, 278, 279 )****Műemléki környezet a Barlanglakások körül**

Helyrajzi szám	Megnevezés
493	telek
413/3	telek
275	lakóterület
276	lakóterület
280	telek
281	telek
282	telek
283	telek
284	telek
285	telek
288	telek
314/1	lakóterület

**e.) Helyi védelem alatt álló épületek esetén:**

A homlokzati megjelenés megtartandó, vagy rekonstruálandó.

**f.) Hagyományos építészeti karakter védelemre javasolt terület:**

Kossuth Lajos út és Széchenyi utca környezete környezete

**g.) Építészeti karaktervédelem területe**

Egyes építészeti részletelemek, pl. színezés, ablakforma, díszítés megjelenítendő az újonnan építendő, vagy átépítendő lakóházakon

**h.) Helyi, önkormányzati védelemre javasolt építmények:****Védett pinceutak közterülete**

a Novaji út menti, az Üttörő út 37 – Jókai út 8-ig,  
pincebokor

**Pincelakás utak közterülete**

Zrinyi út 1-25-ig /hrsz.: 243-434/  
Toldi út,

**Pincelakás bokor:** Alkotmány úti, Toldi út /Tájmúzeum fölött hrsz.: 278-310/

**Védett egyedi pincék: ÁFÉSZ /hrsz.: 570/**

Kláva út /hrsz.:524/, Kossuth út 20, 48 /hrsz.: 0136 és 1333/  
Juhhodály /hrsz.: 3830/, Toldi út 1. sz.. /hrsz.: 346/  
Üttörő út 1/a

**Védett házak:** Kossuth út 2, 9, 13, 14, 17, 18, 19, 21, 24, 30, 36, 42, 47, söröző  
47, 55, 63, 70, 78,  
Petőfi tér 6,  
Zrínyi út 15,  
Május 1 út 6, 8  
Árpád út 6, 12  
Hunyadi út 2, 11, 18, 23, 25, 29, 35, 39, 40, 42, 46  
Kinizsi út 4, 7  
Szondi út 4  
Rózsa F. út 6  
Kláva út 8  
Széchenyi út 30, 34, 35, 36, 38  
Toldi út 1, 3  
Alkotmány út 4  
Szent László út 5, 12, 14, 15, 17, 19, 21, 24, 29, 31, 32, 40, 43, 46, 47,  
48, 49, 55, 56, 60, 64,  
Rákóczi út 3, 7, 12, 14  
Jókai út 2, 4, 22, 24  
Úttörő út 1, 8, 2  
Faluház, Napközi, Polgármesteri Hivatal kőkerítés, I. Világháborús  
emlékmű + kerítése, templom és temető kerítése

**Védett kovácsoltvas kapuk:** Kossuth út 2, 14, 19, 24, 38, 40, 47, 58, 68  
Szent László út 7, 15, 19, 46,  
Hunyadi út 41

**Védett kő, síremlék:** Nepomuki Szent János szobor, kőkeresztek

**Védett kőkerítések:** Hunyadi út 23  
Petőfi tér 6  
Szent László út 7, 11, 13, 48  
Úttörő út 1  
Rákóczi út 1, 3  
Széchenyi út 35  
Május 1 út 4  
Zrínyi út 33  
Kossuth 13, 35, 41, 62  
Jókai út 2, 4, 8, 12, 14

**Védett kutak:** Úttörő út 6 előtt  
Kossuth 6, 9, 12, 45

**Híd:** Május 1 út

SZOMOLYA, 200.....

jegyző

polgármester