

SZOMOLYA

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
MÓDOSÍTÁSA**

SZOMOLYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**8/2006. (II. 28.)számú****RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA****Helyi Építési Szabályzat
(egységes szerkezetben)**

SZOMOLYA KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének a Helyi Önkormányzatokról szóló 32. cikk (1) bekezdése alapján, továbbá Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 9.§ hatáskörében eljárva az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket az alábbi rendelet módosításában állapítja meg, Szomolya Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ) és Szabályozási Terv (Továbbiakban SZT) melynek elfogadásával elrendeli annak alkalmazását és hatályos jogszabályban biztosított véleményezési jogkörben eljárva, kikérve az alábbi szervek véleményét:

1. BAZ. Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész
2. Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
3. Nemzeti Környezetügyi Intézet
4. Országos Vízügyi Igazgatóság
5. BAZ. Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
6. BAZ. Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
7. Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
8. Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal
Polgári Repülési és Környezetvédelmi Osztály
9. BAZ. Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége
10. Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási Központ
11. Miskolci Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala
12. Bükk Nemzeti Park Igazgatósága
14. BAZ. Megyei Kormányhivatal Földhivatala
15. BAZ. Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága
16. BAZ. Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
17. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal Vezetője
18. BAZ. Megyei Rendőr-főkapitányság
19. Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitánysága
20. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
21. Szomszédos települések

A rendelet hatálya

1.§

(1)A rendelet területi hatálya kiterjed SZOMOLYA község közigazgatási területére, illetve a jelen módosítás tárgyát képező az SZM-1, SZM-2, SZM-3-4, SZM-5, SZ-6, az SZM-1/2013-07, számú tervlapokon lehatárolt területek övezeteire.

(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 ill. SZM-1, SZM-2, SZM-3-4, SZM-5, SZ-6) 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

Általános előírások

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)Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a hatályos jogszabályban meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(4) A település rendezés és a módosítással érintett területeken a környezeti elemek minőségének megóvása érdekében az érintett területeken csak olyan építmények, illetve azokhoz tartozó létesítmények megvalósítása, üzembe helyezése engedélyezett, amelyek ellenőrzött körülmények közötti működtetése, hosszú távon sem veszélyezteti a talaj, illetve a felszíni és felszín alatti vizek jó állapotának, továbbá az általános normatív emberi elvárásokon és valamennyi vonatkozó hatályos jogszabályban megfogalmazott környezeti célkitűzések teljesülését.

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 alápincézett 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-belsőök kezelésének feltételei

-az építési hely hátsó vonalának megtartása, az így kialakuló tömb belső 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) tagozódik:

a.)lakó övezetek

falusias lakóterületek övezetei

- Lf-1 Falusias aprótelkes lakóövezet
- Lf-2 Falusias szalagtelkes lakóövezet
- Lf-3 Falusias kertés 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 övezet
- Gksz kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet

d.)különleges beépítésre szánt területek övezetei

- Kc kemping övezete
- Ksp sportpálya
- Kpi-1, Kpi-2 pincés terület övezete
- Kpi-3 különleges idegenforgalmi célokra is hasznosítható pincés terület övezete
- Kbm bemutató terület
- Ktá ökotábor
- Kmg mezőgazdasági üzemi terület övezete
- Kbo különleges borászat, szőlőfeldolgozó üzemi terület

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

a.) különleges beépítésre nem szánt területek

- **Kt** temető

b.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület

c.) zöldterület

- **Z** zöldterület

d.) erdőterület

- **Evk** környezetvédelmi célú erdő

- **Eg** gazdasági célú erdő

- **Evt** természetvédelmi célú erdő

e.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** általános mezőgazdasági terület övezete (szántó művelésű területek intenzív használatával)

- **Má-E** általános mezőgazdasági terület övezete (gyep, legelő területek extenzív használatával)

- **Mk** kertes mezőgazdasági területek övezete

f.) vízgazdálkodási rendeltetésű területek

- **V-1** patakok, tavak

- **V-2** vízbeszerzési 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 az FVM -246/2009.(XI.3.) Korm. rendelet szerint kell eljárni.

Általános előírások

11. §

(1) A település közigazgatási területén építési engedély csak az építési szabályoknak megfelelően beépítésre szánt területen fekvő, az építési szabályoknak megfelelően kialakított és közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületekre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető területén adható ki.

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

(2) 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)A kerítés építésére vonatkozó előírások

-Tömör kerítés: utcáfronton, 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 telekalakítást 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 építménymagassága 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, rendeltetésváltóási 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 pincehasználat tevékenységi körben a haszonállat tartása nem engedélyezhető.

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

-Új pinceszellőző az építési övezet telkén, csak a közterület telekhatárára merőlegesen mérten, illetve meglévő pinceszellőzőktől 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

tömbelső 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)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 m² beépített szintterületig
- kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
- szolgáltató és szállás épületek 500 m² beépített szintterületig
- sportlétesítmény 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.

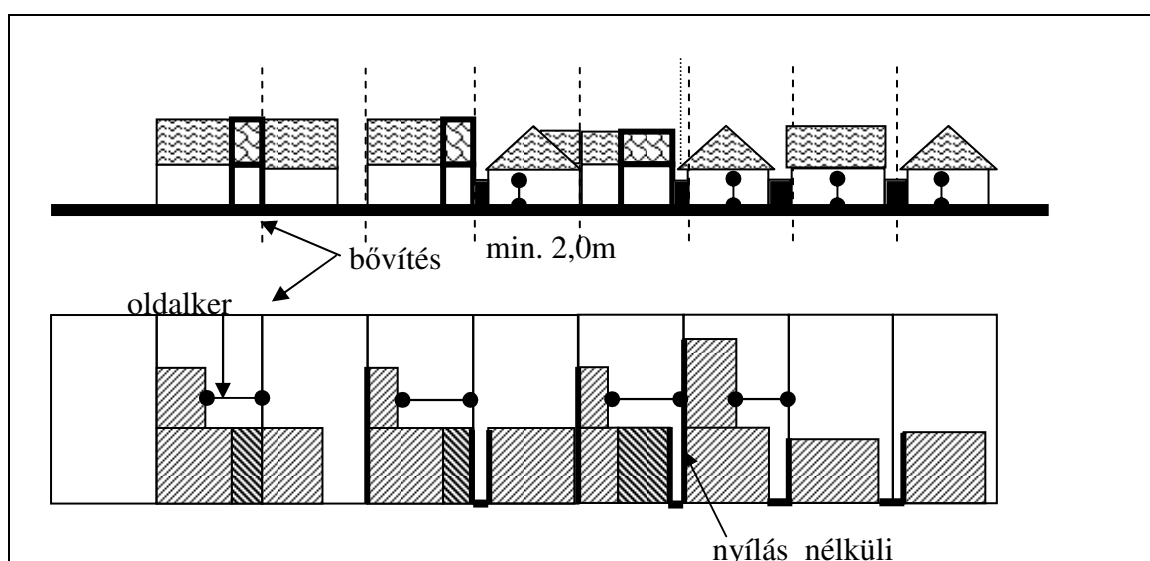
d.)Zárt sorú oldalhatáros az épületelhelyezés, ha az utcafronton zárt sorúan, vagy épülethézagosan beépített épülethez az oldalhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságban az oldalsó telekhatárral párhuzamos oldalszárny csatlakozik. Az ily módon kialakított épületszárny oldalkertje nem lehet kisebb, mint 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 zárt sorú beépítési módú övezetek területén a meglévő oldalhatárosan elhelyezett épület az utcafront felől zárt sorú beépítésű épületszárnyal bővíthető, ha a szomszédos épület zárt sorúan és tűzfalasan csatlakozik. Amennyiben tűzfal 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 zárt sorú bővítését kezdeményezi, melyet a szomszéd tulajdonos túrni köteles.

Ld.I.Zárt sorú beépítés eltérő szabályai



Falusias lakóövezetek

15. §

(1)Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. 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	A kialakítható legkisebb telekterület mérete* m ²	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** %	Megengedett legnagyobb építménymagasság m	A zöldfelület legkisebb mértéke %
Lf-1	K	550	30	(K) 4,5	40
Lf-2	K	800	30	4,5	40
Lf-3	K	700	30	4,5	40
Lf-3 1	O Oldalhatáron álló	700	30	4,5	40

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:

Tetőtér 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 barkácsolóműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

(9)Környezetvédelmi besorolások

- levegőtminőség: a hatályos jogszabályok határértékei szerint
- 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.

15/A. §

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

(2)Az alábbi funkcionális övezet került kijelölésre

Lf-4 FALUSIAS KISÜZEMI GAZDÁLKODÁST LEHETŐVÉ TEVŐ LAKÓTERÜLET ÖVEZETE

I/A. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete* m ²	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény-magasság m	A zöldfelület legkisebb mértéke %
Lf-4*	O Oldalhatáron álló	800	30	4,5	40

(3) Tetőtér beépítés megengedhető, de önálló lakrész kialakítása tetőtérben nem alakítható ki.

*Hátsókert mérete 0 m is lehet a tűzrendészeti előírások betartásával

(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. bepítési %-ot, max. építmény-magasságot nem növeli ill. ahol ezt a gyalogos és gépkocsi forgalom zavarása nélkül, megfelelő esztétikai és településképi kialakítással. Zajos, bűzös, környezetet károsító tevékenységek Lf-4 lakóövezetben nem engedélyezhetők.

(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.

Lakófunkciót közvetlenül kiszolgáló építmények határvonala:

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő területen lakófunkciójú és a lakófunkciót kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- 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.

Kisüzemi építmények határvonala:

- Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen egyéb funkciók, elsősorban új gazdasági és kisüzemi feldolgozó építmények elhelyezésére szolgál. A hátsókert mérete 0 m.

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

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, üzemanyagöltő 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.

Vt

A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

18.§

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

-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 lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése

(2)Egyéb előírások:

- levegőminőség: a hatályos jogszabályok határértékei szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: vegyes terület határértékei szerint
- 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

(4)II. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület	A beépítettség megengedett legnagyobb	Megengedett legnagyobb építmény-	A zöldfelület legkisebb

		mérete** m ²	mértéke** %	magasság m***	mértéke %
Vt-1	O Oldalhatáron álló	550	30	4,5	40
Vt-2	SZ Szabadonálló	800(T)	40	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) Zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zárt sorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház – az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája (hézagosan zárt sorú beépítés) is megengedhető, teljes zárt sorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani kell.

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

Zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zárt sorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház – az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája (hézagosan zárt sorú beépítés) is megengedhető, **teljes zárt sorúsítás 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 pasztellszínek, (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.

f)Tető hajlásszög 35-45 fok

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 Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőterületet igénylő építmények elhelyezésére

Gazdasági területek övezetei

20/A.§

Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI

(1) 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.

(2) 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 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.

(3) Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

(4) III. táblázat (Gksz)

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete* m ²	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke** %	Megengedett legnagyobb építmény-magasság m*	A zöldfelület legkisebb mértéke %
Gksz	SZ	1000	40	6,5(T)	40 %

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

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

(7) Az alábbi alábbi tevékenységeket nem szabad betelepíteni:

- Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- Élőállat nagykereskedelem
- Nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- Energiahordozó nagykereskedelem
- Fém-, érc, nagykereskedelem
- Vasárú szerelvény nagykereskedelem
- Vegyi árú nagykereskedelem
- Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- Hulladék nagykereskedelem

(8)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

(9)melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

(10)terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

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

(11)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)

(12)A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

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

Gip- ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA

20/B.§

(1)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.

(2)A településképi megjelenítés feltételei:

-az építési vonalra (előkertbe) építészeti 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, építészeti rendezett burkolata által meghatározott.

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

(4)IV. táblázat (Gip)

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete m ²	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	Megengedett legnagyobb építmény-magasság m	A zöldfelület legkisebb mértéke %
Gip	SZ	1000	40	6,5(T)*	40 %

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, siló, daru pálya) vagyis egy 3000 m²-es, vagy annál nagyobb telken max: 900 m² bruttó területű épület létesíthető és a HÉSZ 2. §. /4/ szerinti terepszint alatti építmény.

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

(6)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.

(7)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.

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

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

(8)Levegőminőségi besorolás: hatályos jogszabályok határértékei szerint

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági területi kategória

Közművesítés: teljeskörű

A védőterületet környezeti hatástanulmány alapján az illetékes szakhatóságok állapítják meg.

(9)Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági és különleges területi kategória:

Közművesítés: teljeskörű

(10)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
- atomenergiiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyeshulladék égető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfáthyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksizáló mű

(11)Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagytér

- veszélyes hulladéklerakó

(12)Csak a környezeti határértékeket teljesíteni tudó technológiák fogadhatók

21/A.§

Különleges beépítésre szánt területek övezetei

K-

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a V. 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:

-Kc	kemping övezete
-Kpi-1, Kpi-2	pincés terület övezete
-Kpi-3	különleges idegenforgalmi célokra hasznosítható pincés terület övezete
-Kbm	bemutató terület
-Ktá	ökotábor
-Kmg	mezőgazdasági üzemi terület övezete
-Kbo	különleges borászat, szőlőfeldolgozó üzemi terület
-Ksp	különleges sport övezet

(3)V. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet Jele	Funkcionális besorolása	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület méret* m ²	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke%	A megengedett legnagyobb építmény magasságm

Kc	Kemping	SZ	1000	20	4,5
Kpi-1	Pincesorok övezete	K	K	K	3,5
Kpi-2	Pincesorok övezete	Z	60	80	3,5
Kpi-3	Idegenforgalmi célokra is hasznosítható pincesor	K	K	K+%	6,0
Kbm	Különleges bemutatóhely	SZ	600	10	5,0
Ktá	Ökotábor	SZ	2000	10	6,0
Kmg*	Mezőgazdasági üzemi terület	SZ	1000	40	6,5
Kbo**	Különleges borászat, szőlőfeldolgozó üzemi terület	SZ	2000	40	6,0
Ksp	Sportpálya	SZ	1000	10	6,5

A Legkisebb zöldfelület 40 %, kivéve a Ktá övezet, ahol 80 %

(4)Kc Kemping övezetben

Az övezet területén épületként elhelyezhető:

- fogadó épület
- szállásférőhelyek
- szociális épület
- lakás szolgálati jelleggel
- a vendéglátás építményei, illetőleg pavilonok közül újságárus, fagylatozó stb.
- a testedzést szolgáló építmény, épület,

(5)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 m²

A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete - K - 7,0 m

A beépítési mód - K -

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

- kötelező növénytelepítése: 100,0 m² cserje és gyepterület telepítése szükséges a teljes területen
- a legkisebb zöldfelület 40 %
- közművesítés: részleges
- környezetvédelmi előírások: a hatályos jogszabályok szerint

(9)Ktá Ökotábor övezete

Az övezet területén épületként elhelyezhető:

- szállásférőhelyek
- szociális épület
- lakás szolgálati jelleggel
- a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül
- a testedzést szolgáló építmény, épület,
- az ökológiai oktatáshoz szükséges építmények

(10)Kmg mezőgazdasági üzemi terület övezete

a)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 m²-nél nagyobb telekigényű üzemek fogadására kijelölt terület.

b) A telekhatár mentén legalább 10 m széles háromszintes védőfásításról gondoskodni kell.

(11)Kbo különleges borászat, szőlőfeldolgozó üzemi terület övezete

a)Az övezetben a szőlészeti és borászati tevékenységhez kapcsolódó építmények helyezhetőek el, továbbá a tulajdonos, vagy üzemeltető számára lakóépület is elhelyezhető.

(12)Ksp- Különleges sport övezet

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

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

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

c)Az övezet területén épületként elhelyezhető:

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

(13)A magasabb rendű jogszabályokból adódó előírások:

a)Az övezetben építmény a különleges övezetekben, valamint a 10 %-nál meredekebb terepen elhelyezett építmények elhelyezése esetében (építési-, fennmaradás-engedélyezési, építési bejelentéshez kötött építmények esetében) geológiai és talajmechanikai szakvélemény alapján helyezhető el.

b) a tájbaillesztés elbírálhatósága érdekében látványterv készítendő.

c) a közművezetékek felszín alatti nyomvonal vezetése szükséges, különös tekintettel a villamosenergia, és távközlés vezetékeit földkábelbe fektetve kell megépíteni. Amennyiben szükséges gáznyomás szabályozó, vagy légkondicionáló berendezés elhelyezése, az az utcai homlokzaton nem jelenhet meg.

d)az épületek és épületrészek homlokzata természetes anyagú (kő, fa, tégl, stb), vagy a természetes anyagok megjelenésével azonos, ahhoz közeli tónusú és színű felületképzéssel készülhet. Tipikusan harsány színek a falfelületek színezésére és a tetőhéjalásra nem alkalmazhatóak.

e)az épületek, építmények környezetének parkosítása kizárólag tájba illő, nem invázív őshonos növényekkel történhet.

(14)Környezetvédelmi besorolások

- levegőminőség:a hatályos jogszabályok határértékei szerint.
- zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás különleges lakóterület
- Közművesítés: részleges
- Hulladékgazdálkodás: a település hulladékgazdálkodási rendszerébe be kell kapcsolni, a veszélyes hulladékok gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról, illetve ártalmatlanításáról gondoskodni kell.
- A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése esetén a hálózatra való rákötés kötelező.

IV. Fejezet

21/B.§**Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei
K-**

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a V./A. 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:

-Kt temető

(3)V/A SZ. TÁBLÁZAT

A telek					
Övezet jele	Funkcionális besorolása	Beépítésének módja	a kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	a beépítettség legnagyobb mértéke* %	a megengedett legnagyobb építmény magasság m
Kt	Működő temető	SZ	1000	5	7,5

*A legnagyobb beépítettség 5 %, melyből 2 % lehet épület

(4)A Legkisebb zöldfelület 40 %

(5)Kt Meglévő temető átalakításához, átépítése esetén:

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 m²-ként legalább 1 db lombos fát kell ültetni.

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, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos 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 közművezetékek 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 elépíteni.

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 középvezettségű 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 kiefeszűtsűgű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(10)Gázellátás

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

Középnymású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznymás 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 létesítésekör illetve rekonstrukciójaker 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.

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:

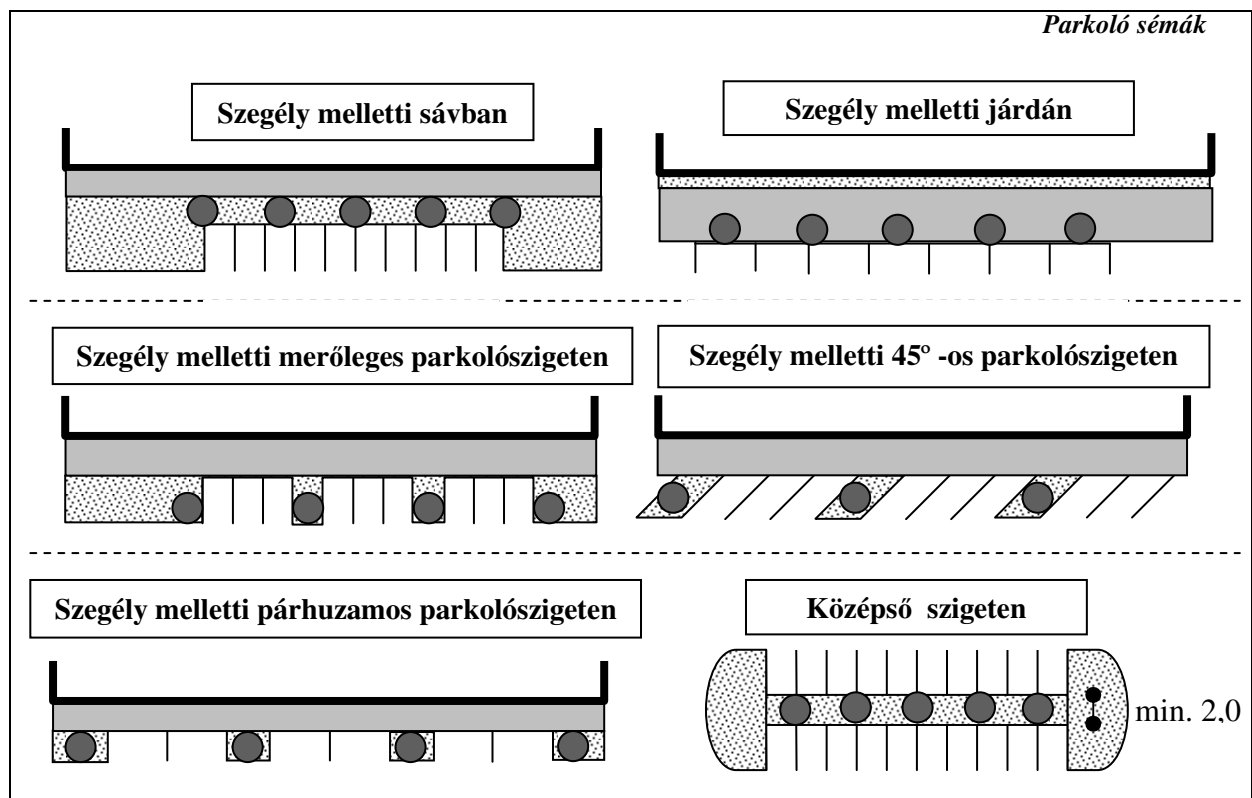
- Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
- Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
- Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
- Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
- Távbeszélőfülke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

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

(6)Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképhez 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 záportározók,
- 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 település területén 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 a XXXVII.(erdő tv.) szerint kell eljárni.

(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** általános mezőgazdasági terület övezete (döntően) szántó művelésű terület – extenzív terület

-**Má-E** általános mezőgazdasági terület övezete (döntően) gyep, 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 VI. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

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

VI. SZ. TÁBLÁZAT

A telek				
Övezet jele	Beépítésének módja	a kialakítható legkisebb telekterület méret* m ²	a beépítettség legnagyobb mértéke %	a megengedett legnagyobb építmény magasság m
Má-I	SZ Szabadonálló	6000 m ² +10 ha	3	4,5

Má-E**Jellemzően gyeplő, legelő művelésű terület****33. §**

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

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

VII. SZ. TÁBLÁZAT

A telek				
Övezet jele	Beépítésének módja	a kialakítható legkisebb telekterület méret* m ²	a beépítettség legnagyobb mértéke %	a megengedett legnagyobb építmény magasság m
Má-I	SZ Szabadonálló	6000 m ² +10 ha	3	4,5

Mk**Kertes mezőgazdasági terület övezete****34. §**

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

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

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

Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

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

Földbevált pince létesíthető.

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

VIII. SZ. TÁBLÁZAT

A telek				
Övezet jele	Beépítésének módja	a kialakítható legkisebb telekterület méret* m ²	a beépítettség legnagyobb mértéke %	a megengedett legnagyobb építmény magasság m
Mk-2	SZ Szabadonálló	3000 m ² +5 ha	3	4,5

* 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 m²-nél nagyobb területre lehet, ahol a beépítettség mértéke maximum 3 %. A volt nagyüzemi szőlőterületeken maximum 2 % beépítettséggel csak 5.000 m²-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 – kertés – volt zártkerti területeken 3.000 m²-nél kisebb, a volt nagyüzemi mezőgazdasági területeken 5.000 m²-nél kisebb új földrészlet nem alakítható ki, a telekösszevonást, telekegyesítést kivéve.

g.)A volt zártkerti – kertés – területeken 150 m²-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 érvényesítendőek.

V-1, V-2, Vízgazdálkodási terület övezetei

35. §

(1)V-1 jelű övezetbe tartozik a Kánya-patak, partja és közvetlen környezete. A vízfolyások védősávjain belül állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, fásszárú növény telepítése tilos, törekedni kell a meglévő beépítések megszüntetésére, hulladéktól való mentesítésére.

A természetközeli vízfolyások, patakok parvonaltól minimálisan 50 m széles védősáv, illetve védőövezet kijelölése szükséges, melyen belül épületek nem helyezhetők el.

(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) A földterületek felhasználása (hasznosítása) során megvalósuló vízilétesítmények vízjogi engedélyezését a vonatkozó hatályos jogszabályban rögzített tartalmi követelmények figyelembevételével összeállított dokumentáció benyújtásával kell kezdeményezni az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségen.

Védelmi célú területek

Természeti területek és az ökológiai hálózat

36. §

Ezen kataszterezett területekre a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának előírásai vonatkoznak.

Természetközeli területeken épület nem helyezhető el.

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 zöldsávok, 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 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 tetőrészletek 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 rekonstruálendő 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, haszonélvezőt 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.

41.§

Záró rendelkezések

- 1.) Ez a rendeletkerül kihirdetésre, és a kihirdetés napjától számított60 nap múlva lép hatályba.
- 2.) Ez a rendelet SZOMOLYA község Önkormányzata Képviselőtestületének SZOMOLYA község Helyi Építési Szabályzatáról szóló/.....számú rendeletével és annak mellékleteivel együtt érvényes és azokkal együttesen alkalmazandó.
- 3.) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kelt:,év hó nap

polgármester

P.H.

jegyző

SZOMOLYA
KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

V.
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

A TSZT MÓDOSÍTÁS SORSZÁMA A TERVLAPOKON	A TERÜLET TERÜLETFELHASZNÁLÁSA		TERÜLET NAGYSÁGA (ha)	ÉRTÉKMUTATÓ		BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK		
	VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN		VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN	VÁLTOZÁS ELŐTT	VÁLTOZÁS UTÁN	VÁLTOZÁS
1.	Mk	Ktá	5,6748	6	1,75	34,0488	9,9309	-24,1179
		3 szintű növényzet* 80% legkisebb zöldfelülettel számítva	4,53984	0	7	0	31,77888	31,77888
2.	Üh	Lf	2,2935	4,2	2,5	9,6327	5,73375	-3,89895
6.	Lf	Kbo	0,3027	2,5	0,5	0,75675	0,15135	-0,6054
–	Üh	Kbm	0,568	4,2	2,7	2,3856	1,5336	-0,852
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK ÖSSZESEN:						46,82385	49,12848	2,30463
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS UTÁN							+2,30463	

* Háromszintű, gyepl+40db cserje/150m2+1db nagy lombkoronájú fa/150m2 növényzet értékmutatója: 7

A Kmg – mezőgazdasági üzemi területre vonatkozóan szintén nincs elfogadott csak javasolt értékmutató, de ez nem jelent területfelhasználás változást, csak OTÉK módosítás miatti jelkulcs-változás, így ezen változásar nem készül aktivitásérték-számítás.

PROVINCIA-TÁJ BT

3529. Miskolc, Derkovits u. 52.

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

E-mail: provincia@chello.hu

Web: <http://provinciaterv.hu/>

FELJEGYZÉS

Az Észak-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal Állami Főépítész 148/2010. számú szakmai véleménnyel kapcsolatban Szomolya község rendezési tervének módosítása és újraegyeztetése ügyében.

Fent hivatkozott ügyiratban Szomolya község településrendezési tervének módosítása és újraegyeztetése ügyében az Állami Főépítész véleményét általában elfogadjuk és javítottuk.

Mellékeljük az egységes szerkezetbe foglalt HÉSZ-t, azonban ez nagyon sok előírás hatályon kívül helyezését is szolgálja, ami már nem módosítás, hanem felülvizsgálat.

Nem értünk egyet azzal, hogy az alátámasztó munkarészből átemeljük a környezetvédelmi, természetvédelmi, épített környezet védelméről szóló az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség által megadott előírásokat, mert az alapvetően a környezet védelmet szabályozza, **nem az építésügyet ezért szubdelegálásnak minősül.**

Az övezeti előírásokban a környezeti határértékekre viszont utaltunk minden övezetben, ahol a konkrét rendeleatszám megnevezése a HÉSZ állandó aktualizálását vonná maga után, ezért a rendeleatszám megadásával sem értünk egyet.

A különleges területeknél, bár nem volt a megbízásunk tárgya, a sportterületet visszahelyeztük a beépítésre szánt területek közé, a temető esetében viszont a 2% csak épületek elhelyezésére vonatkozik, a beépítésre szánt területeken tehát további 3 % épületnek nem minősülő egyéb építmény elhelyezhető.

Miskolc, 2010. május 14.

Soltész Jánosné
tervező