

**RUDOLFTELEP Önkormányzat**  
**9/2008. (VI.01.) sz. önk. rendelete**

**a község Helyi Építési Szabályzatáról**

RUDOLFTELEP Önkormányzatának képviselőtestülete az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. tv. 6 § 3. a) pontjában kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel 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 magába foglalóan) a város közigazgatási területére vonatkozóan megalkotja Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település Szabályozási Tervét, valamint kötelezően elrendeli azok együttes alkalmazását továbbá a 2004.CXL. majd a 2006.L. tv felhatalmazása alapján

**A rendelet hatálya**

**1.§**

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed RUDOLFTELEP KÖZSÉG teljes közigazgatási területére, kivéve a Béke utca, Köztársaság utca. Szabadság körút és Felszabadulás út - tervezett közterület - belterületi határ - 1658 hrsz-ú közterület által határolt területet.

(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.

(4) RUDOLFTELEP község helyi építési szabályzatának mellékletei

1.számú melléklet:

helyi védelemre javasolt épületek utca, házszám, helyrajzszám alapján

rajzi mellékletek:

-Szabályozási terv a belterületre	SZ-1	M=1:2000
-Szabályozási terv a külterületre	SZ-2	M=1:10000

(5)RUDOLFTELEP község helyi építési szabályzatának függelékei

1. számú függelék

-Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

2. számú függelék

-Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedett legmagasabb értékei

## **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 egységeken, 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. §**

(1) A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL szóló 1997. évi LXXVIII. sz. törvény és annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. tv. illetve az 2006.évi L.tv. rendelkezik.

## I. Fejezet

### Az építési engedélyezés általános szabályai

#### 5. §

(1) Engedélyhez kötött építési munkák

(2) RUDOLFTELEP községben az alábányászottság, illetve az ebből fakadó következmények miatt (csúszásveszély, suvadás, egyéb földmozgás) az építési engedély kiadásának feltétele az egyedi építkezéseknél a geotechnikai szakvélemény beszerzése, melyben rögzítendő az épület alapozás, illetve az építkezés egyéb műszaki feltételeinek meghatározása.

(3) A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendelet meghatározott engedélyhez kötött építési munkák körét az alábbiak szerint bővíti:

- minden, az utcaképet befolyásoló építmény és műtárgy elhelyezése esetén
- az 1,5 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nagyságú reklámhordozó elhelyezése esetén
- védett épületek átfestése, illetve színezése esetén
- klímaberendezések épület utcai homlokzatra szerelése esetén

#### 6. §

(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 területelőkészítés vagy közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(3) A rendeletben számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől - a járműtároló épületeket kivéve - a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján készített helyi önkormányzati parkolási rendelet - legfeljebb 50 %-os eltéréssel - eltérő értékeket is megállapíthat. A helyi önkormányzati parkolási rendeletben nyílik lehetőség arra, hogy parkolás céljára - útkezelői hozzájárulással - megengedje a közterületek közlekedésre szánt területe-, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználását.

#### **A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása**

## 7. §

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

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

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

### A terület-felhasználási egységek övezetei

## 8.§

### (1) Beépítésre szánt területek

#### a) Lakóterületek övezetei

- aa) **Lk-T** Kisvárosias telepszerű lakóövezet,
- ab) **Lke-1** Kertvárosias, családirházas lakóövezet ikres beépítéssel,
- ac) **Lke-2** Kertvárosias, családirházas lakóövezet kialakult beépítéssel,
- ad) **Lke-3** Kertvárosias ikres beépítésű lakóövezet oldalhatáron álló beépítéssel,
- ae) **Lke-4** Kertvárosi kolónia jellegű lakóövezet,
- af) **Lf** Falusias lakóövezet.

#### b) Településközpont vegyes terület övezetei

- ba) **Vt-1** Településközpont vegyes övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet ikres beépítéssel,
- bb) **Vt-2** Településközpont vegyes övezet, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet,
- bc) **Vt-3** Településközpont vegyes övezet jellemzően intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet,
- bd) **Vt-4** Településközpont vegyes övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kistelkes alövezet oldalhatáron álló beépítéssel,
- be) **Vt-5** Településközpont vegyes építési övezet jellemzően szolgálati lakás elhelyezésére szolgáló alövezet szabadonálló beépítéssel.

#### c) Gazdasági területek övezetei

- ca) **Gip** Ipari gazdasági övezet,
- cb) **Gip-M** Mezőgazdasági-ipari övezet,
- cc) **Gksz** Kereskedelmi gazdasági övezet.

#### d) Különleges területek övezetei

- da) **Ksp** sportpálya övezete,
- db) **Kt** temető övezete,

dc) Km felhagyott, rekultiválandó bányaterület (meddő) övezete.

## **(2)Beépítésre nem szánt területek:**

### **Közlekedési és közmű elhelyezési területek övezetei**

**KÖu** közút

### **Zöld területek**

**Jele Z**

### **Erdő területek övezetei**

**Ev** környezetvédelmi célú erdő

### **Mezőgazdasági rendeltetésű területek övezetei**

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

**Má-Ix** általános mezőgazdasági terület övezete (szántó művelésű terület intenzív használatlaltal – majorlétesítési tilalommal)

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

**Má-Ex** általános mezőgazdasági terület övezete (gyep, legelő területek majorlétesítési tilalommal)

**Mk-1** kertes mezőgazdasági terület (kertgazdálkodásra szolgáló terület építmény elhelyezési tilalommal)

**Mk-2** általános mezőgazdasági terület övezete (kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területek)

### **Védelmi célú területek:** Kataszterezett természeti területek

### **Egyéb területek övezetei**

**V-1** Mák- patak

**V-2** Vízbeszerezési, vízmű, szennyvíztisztító területek

## **II. Fejezet**

### **Beépítésre szánt területek**

#### **Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások**

## **Telekalakítás**

### **9. §**

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

(2) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani, amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási tervet módosítani kell.

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

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

(5) A telekalakítás szabályai:

-Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

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

## **Általános előírások**

### **10. §**

(1) A település közigazgatási területén építési engedély csak az építési szabályoknak megfelelően kialakított kiszolgáló-, vagy lakóútról, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telekre adható. Az egynél több telket kiszolgáló magánutakat közforgalom elől nem szabad elzárni, biztosítani kell, hogy az általuk kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek.

(2) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásainak betartásával adható ki. Ha a kialakult már beépített telkek területén új épület létesítésére kerül sor, akkor a telek beépítése a számszerűen meghatározott építési előírások szerint történhet. A kialakult (K) beépítési mód, beépítettség, építménymagasság, teleknagyság csak akkor alkalmazható, ha az új épület a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.

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

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

(5) A 15%-nál nagyobb lejtésű telkek esetén az építési engedélykérelemhez geodéziai felmérést kell csatolni.

(6) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

- helyi értékvédelmi területen,
- lakóépülettől 50 méteren belül.

(15) Részletes geotechnikai és talajmechanikai szakvélemény alapján kidolgozott terv szerint végezhető

-A kisvárosi és kertvárosi övezetben beépíthető telken új épület létesítése, illetve a meglévő létesítmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó beavatkozás

(pl. emeletráépítés, új földem létrehozásával járó tetőtér-beépítés, pince-átépítés, -bővítés, stb.), továbbá

-az eredeti terep 1,0 méternél mélyebb megbontásával járó földmunka, illetve a terepszint 1,0 méternél nagyobb mértékű megváltoztatása (pl. rézsű, feltöltés, pinceszint, mélygarázs stb. esetén).

-A szakvélemény ki kell terjedjen az üregvédelemre, üregfeltáráásra, a talaj- és rétegvíz viszonyokra és azok műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggő és feltétlenül együtt kezelendő terület lehatárolására. -- Az érintett terület lehatárolását a I. fokú építésügyi hatóság ennek felhasználásával határozza meg.

(16) A régészeti védelemmel érintett telkeken a földmunkával járó beruházások esetében előzetesen ki kell kérni az illetékes régészeti szakhatóság véleményét.

(17) A **tényleges felszínmozgásos** területeken építési tilalom van hatályban. Ezekben a 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 az építési korlát más egyedi, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig épületet 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.

### **(18) Egyéb előírások a felszínmozgásos területekre**

-a.)-3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatás nem engedélyezhető, és nem végezhető,

-b.)rendezett felszíni vízelvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,

-c.) Amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvizet is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni,

-d.)víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,

-e.)nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet.

(19) **Felszínmozgás közvetlen hatás és határ területén** az épületek elhelyezéséhez, támfal létesítéséhez, az eredeti terepfelszínhez képest 1 m-nél nagyobb eltérésű tereprendezéshez, szakintézet által készített a szakhatóság által meghatározott, de a vizsgált telek határától legalább 70-70 m-es,..... területén legalább 50-50 m-es kiterjedésű területre - melyekre az új építmény hatással lehet, vagy melyek az új építményt is befolyásolhatják -, területi részletes, környezetföldtani elemzést is tartalmazó geotechnikai és állékonysági vizsgálat és szakvélemény szükséges.

A telkeken:

-a.)telkenként legfeljebb egy, vagy 1500 m<sup>2</sup>-ként legfeljebb egy-egy szabadonálló épület építhető,

-b.)önálló kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épület nem létesíthető, támfalgarázs nem építhető.



- c.) 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatás nem engedélyezhető, és nem végezhető,
- d.) közcsatorna hiányában legfeljebb két lakás építhető telkenként,
- e.) rendezett felszíni vízvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,
- g.) pince létesítése esetén szivárgót kell létesíteni, melyet folyamatosan karban kell tartani; a szivárgók vizét ciszternába gyűjtve, a terület egyenletes locsolására kell használni,
- h.) Amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvíz is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni,
- i.) víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,
- j.) A kertépítészeti engedélyezési tervnek kötelező módon öntözőhálózatot is tartalmaznia kell, melyet a telken a használatbavételi engedély megadásának feltételeként üzembe kell helyezni,
- k.) nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet. Az épületek alaprajzi elrendezése lehetőleg zárt alaprajzú, és kis terhelésű legyen, megerősített alap-, és földemkoszorú (pince esetén vb. doboz-lemez alapozás) alkalmazásával. A vízvezetékrendszer üzemeltetése során a vízforgalmat rendszeresen kell ellenőrizni, hogy az esetleges csőtörés miatti túlfogyasztás észlelhető és azonnal megszüntethető legyen. A beépítés miatti zöldfelület-csökkenést megfelelő növényzet-pótlással kell ellensúlyozni.

## **Lakóövezetek általános előírásai**

### **11. §**

- (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
  - 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) Ahol a beépítési mód az építési helyre vonatkozóan oldalhatáron álló, de a telekméret indokoltá, illetve szükségessé teszi, az építési helyen belül az építmény

szabadonállóan is engedélyezhető lakótömbönként a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ahol a telekszélesség a 20 m-t meghaladja, illetve övezeti előírás nem zárja ki az előírt védőtávolság betartását.

(4) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

Az épületek közötti távolság betartandó,

-Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt általában 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.

-Szabadonálló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

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

(6) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein engedélyezhető

(7) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

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

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

(9) A „kismélységű” telkek beépítése:

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

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

A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.

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

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

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

## **A lakóterület övezetei**

### **12.§**

(1) Lk-T építési övezet max. nyolclakásos épületek számára. Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I. sz. táblázatban előírtaknak.

A kisvárosi lakóterületen a lakóépületeken kívül elhelyezhető:

- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(2) A kisvárosi lakóterületen kivételesen elhelyezhető:

- Szálláshely szolgáltató épület
- Igazgatási épület
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény

(3) A kisvárosias lakóterületen belül kivételesen sem helyezhető el

- termelő kertészeti építmény
- üzemanyagtöltő
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ezeket szállító járművek számára

(4) Egyéb funkció csak akkor létesíthető, ha területigénye nem haladja meg normatív telekméret kétszeresét.

(5) A rendeltetési egységek csak egytömegű épületben helyezhetők el.

a telek és építmény normatív előírásait az I. sz. táblázat tartalmazza, azonban az eseti helyzetek kezelhetősége érdekében:

megengedett szabadon álló, vagy zárt sorú beépítés is, de ezek a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinthetik hátrányosan, ezért elbírálásuk elvi engedélyezési eljáráshoz kötött.

### **Lk-T ÉPÍTÉSI ÖVEZET**

### **KISVÁROSAS TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET**

Az övezetben nem létesíthető:

- sportépítmény,
- termelő kertészeti építmény főrendeltetésű önálló egységként,
- semmilyen feltétellel állattartó épület

## I.SZ. TÁBLÁZAT

Övezet Jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség*	Legnagyobb építmény-magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
<b>Lk-T</b>	<b>SZ</b> Szabadonálló Csoportos	(K)800 m <sup>2</sup>	40%	7,5 m	25 %

A beépítési mód beépítési terv és elvi engedélyhez kötött

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

Megjegyzés:

(6) Az Lk-T jelű úszótelkes területek nem növelhetők -, azaz új lakóépület úszótelken nem helyezhető el. A meglévő lakóépületek közül a szabályozási tervlapon jelöltek esetében magastető-építés és tetőtér-beépítés csak részletes statikai vizsgálat alapján engedhető meg.

(7) Az OTÉK szerinti lakásonkénti 1 db gépkocsitárolót, vagy parkolóhelyet kötelező biztosítani. A lakótelepi általános parkolóhiány miatt a garázsok, illetve parkolók, megvalósulása előfeltétele a tetőtér beépítésének:

(8) A tömbbelsőben új garázsok építése magas tetővel engedélyezhetők.

(9) Tekintettel arra, hogy az övezetben új lakóépület nem létesíthető, s új telek sem alakítható, a sajátos úszótelkes, kialakult helyzet fenntartható. Így csak felújítás átépítési, korszerűsítési munkák engedélyezhetők. Az övezeti jellemzőkben a kialakult állapot került rögzítésre, így az OTÉK-tól való eltéréshez külön eljárás nem szükséges.

(10) Meglévő lakóépületek esetén az épületek komfortfokozata növelése érdekében az építési hely a homlokzat síkjától maximum 2,5 méterrel növelhető

### **Lke-jelű építési övezet Kertvárosias lakóövezet**

#### **13. §**

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

Az alábbi funkcionális övezetek kerültek kijelölésre:

- Lke-1** Kertvárosias, családiházias lakóövezet ikres beépítéssel
- Lke-2** Kertvárosias, családiházias lakóövezet kialakult beépítéssel
- Lke-3** Kertvárosias ikres beépítésű lakóövezet oldalhatáron álló beépítéssel
- Lke-4** Kertvárosias kolónia jellegű lakóövezet

(2) A lakóépület legfeljebb 4 lakásos egység helyezhető el.

(3) Az övezetben zárt sorú beépítés kivételesen megengedhető,

(4) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél

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

## (6) II. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet Jele	Beépítési Mód*	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-Magasság**	Zöldfelület legkisebb mértéke
<b>Lke-1</b>	<b>Ikr</b> Oldalhatáron álló	550 m <sup>2</sup>	30%	4,5 m	50%
<b>Lke-2</b>	<b>K</b> Kialakult, vegyes	700 m <sup>2</sup>	30%	4,5 m	50%
<b>Lke-3</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	700 m <sup>2</sup>	30%	6,0 m	50%
<b>Lke-4</b>	<b>K</b> Kialakult Kolónia	700 m <sup>2</sup>	30%	6,0 m	50%

\* Szabadonálló beépítés saroktelken, illetve 20 m-nél szélesebb telken megengedhető

\*\* Az építmény magasság az illeszkedés szabályai szerint választandók meg

## (7) A kertvárosias lakótelkek funkcionális zónái

### Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15,00 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 15,00-20,00 méterek között nem lakó funkciójú épületek – melyek nem lehetnek állattartó épületek - csak a főépülettel egybeépítve létesíthetők.

### Gazdasági zóna és kert

- Az utcai telekhatártól számított 20,00-40,00 méterig terjedő zóna.
- A mellék funkciójú épületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra mellék funkciójú épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- A telekhatártól számított 40 m-en túli telekrész nem beépíthető.

- (8) Nem lakó funkciójú épületek közül a területen a következők létesíthetők:
- járműtároló (gépkocsi, motorkerékpár, kerékpár, stb.)
  - kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, raktár
  - idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató funkciók (a fenti megszorításokkal) a falusi turizmushoz kapcsolódva
  - hőtermelést biztosító épület (kazánház)
  - nyári konyha, mosókonyha, szárító
  - egyéb tárolóépítmények (tüzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- (9) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését a város állattartási rendelete szabályozza.
- (10) A kertvárosi lakóövezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb üzemi tevékenységi csoportok és azok építményei nem engedélyezhetők
- A településképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek,
  - A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy a 3.5 t önsúlyú gépjárműnél nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység,
  - A tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,

**Lf építési övezet**  
**Falusias lakóövezet**

**14. §**

- (1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a III. sz. táblázatban előírtaknak.
- a.) A lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
  - b.) Az övezetben zártosrú beépítés nem engedélyezhető
  - c.) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.
  - d.) Amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a normatív telekméret nagyságát, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).
- (2) Az alábbi funkcionális övezetek kerültek kijelölésre

### (3)III. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség* *	Legnagyobb építmény-Magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lf	O Oldalhatáron álló	800 m <sup>2</sup>	30%	4,5 m	40%

Minimális telek szélesség Lf-i esetében 16 m, Lf-2 esetében 14 m.

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.

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

(4) 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.

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

(6) 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).

### **(7) Környezetvédelmi besorolások**

levegőminőség: a 4/2002.(X.7.)KvVM rendelet 2. melléklete szerint a Sajó völgye zóna

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás kertvárosi lakóterület

Közművesítés: teljeskörű

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

## **Vegyes terület övezetei**

### **15.§**

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

(2) A vegyes terület **funkcionális építési** övezetei a következők:

- a) **Vt-1** Településközpont vegyes övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet ikres beépítéssel,
- b) **Vt-2** Településközpont vegyes övezet, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet,
- c) **Vt-3** Településközpont vegyes övezet jellemzően intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet,
- d) **Vt-4** Településközpont vegyes övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kistelkes alövezet oldalhatáron álló beépítéssel,
- e) **Vt-5** **Településközpont vegyes építési övezet jellemzően szolgálati lakás elhelyezésére szolgáló alövezet szabadonálló beépítéssel.**

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

### **16.§**

(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; max. 3 kútállásig

(3) A településközpont vegyes területen 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**

### **17.§**

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

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

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

(4) 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.

(5) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,2 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

(6) 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.

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

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

(9) ~~Egyéb előírások:~~

~~levegőminőség: a Sajó völgye levegőminőségi agglomeráció zóna határértékei~~

~~zaj- és rezgésvédelmi besorolás: kisvárosi lakóterület~~

~~közművesítés: teljes körű~~

~~Vt-1 Településközpont vegyes övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet ikres beépítéssel~~

~~Vt-2 Településközpont vegyes övezet, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet~~

~~Vt-3 Településközpont vegyes övezet jellemzően intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet~~

~~Vt-4 Településközpont vegyes övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kistelkes alövezet oldalhatáron álló beépítéssel~~

~~A településközpont vegyes építési övezetekben építmény elhelyezéséhez a teljes közművesítettséget szükséges biztosítani.~~

(10) IV. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság**	Zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-1	<b>lkr</b> Ikres	600	40%	4,5(6,0) m	40%
Vt-2	<b>K</b> Kialakult	800	40%	4,5(6,0) m	40%
Vt-3	<b>K</b> Kialakult	600	40%	6,0 m	40%
Vt-4	<b>O</b> Oldalhatáron álló	600	40%	4,5(6,0) m	40%
<b>Vt-5</b>	<b>Sz</b> Szabadonálló	1500	30%	6,0	40%

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

- az építmény magasság nagyobbik értéke intézmény funkciójú építmény esetén, illetve saroktelken megengedhető, amennyiben az városépítészeti hangsúly pont.

\*\* Az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik

(K) kialakult érték

(11) Egyéb előírások:

- a.) Intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni azt az épületet illetően a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés: lakás.
- b.) Az utcai épületeket a terv szerinti előkerttel, vagy előkert nélkül és szabadon állóan, oldalhatáron állóan, lehet, illetőleg kell elhelyezni (az építetési szándék szerint és a környezethez való alkalmazkodás alapján), az övezeti előírások betartásával, ahogyan az a vonatkozó táblázatban meg van adva.
- c.) A tényleges építési vonal a telek hátsókertje irányába elmozdulhat (pl. bejárati előtér), ám a közöttük így kialakuló területet közhasználatra át kell adni, és arra a közterületi szabályokat kell alkalmazni.
- d.) Meglévő telek mélységét max. 60 m-rel lehet figyelembe venni, és a telek beépítési mutatóit függetlenül a telek valós mélységétől erre a telekméretre kell számolni.
- e.) Az utcai épület(ek) mögötti épület(ek) et az oldalsó telekhatárra kell elhelyezni (benyúló szárny), továbbá keresztszárny is építhető, míg a 25 méternél szélesebb telken vagy belső udvarban építési helyen belül szabadon állóan is elhelyezhetők. Benyúló épületszárny mélysége max. 40 m lehet.
- Legalább az övezetre előírt szabályozott legnagyobb építménymagasságnak megfelelő távolságot, de legalább 6,0 m-t kell megtartani a telken szemközt fekvő homlokzatok között is (a benyúló szárnyak között, az utcai épület és a keresztszárny között, és átmenő teleknél a két utcai épület között).
- f.) Épületrész nem nyúlhat ki a közterület fölé.
- g.) A közterület felől gk. tároló bejárat nem nyílhat. (de üzletbejárat és portál több is)
- h.) az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható.
- i.) oldalhatáron álló beépítési mód előírás esetében az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerinti előírt beépítését nem korlátozza.
- j.) Az építményhez számított gépkocsikat telken belül kell elhelyezni, intézményi funkció esetén az önkormányzat ettől eltérő szabályozást is hozhat.

## **Gazdasági területek övezetei**

### **18.§**

(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

Gip-M Mezőgazdasági feldolgozó ipari terület,

## **Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI**

### **/1/Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA**

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 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.

### **(2)V. táblázat (GKSZ)**

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság**	Zöldfelület legkisebb mértéke
<b>Gksz</b>	<b>SZ</b> (szabadonálló)	1000 m <sup>2</sup>	50%	7,5 (T)m	20%

\* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek lehetnek eltérőek(daru pálya, felvonó, siló stb)

Minimális telek szélesség 25 m

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

(4) 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

(5) 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
- termékvezeték
- üzemanyagtöltő

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelésbiztonsági célú pincehelyiség

(6) 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)

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

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

### **környezetvédelmi besorolások**

levegőminőség: a Sajó völgye levegőminőségi agglomerációs zóna határértékei  
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás gazdasági terület

Közművesítés: teljeskörű

## **/2/ Gip ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA**

A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető. („Védőterületet” 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. 40 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

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

### **/3/ Gip-M ÉPÍTÉSI ÖVEZET MEZŐGAZDASÁGI FELDOLGOZÓI IPAR CÉLJÁRA**

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

(2) 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.

(3) A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG, VADGAZDÁLKODÁS, ERDŐGAZDÁLKODÁS „A+B” kód, továbbá a II Ipar- feldolgozó ipar / A feldolgozó tevékenység DA- DB- DC, DD kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket: 17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

#### **(4)VI. TÁBLÁZAT**

Övezet jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság**	Zöldfelület legkisebb mértéke
-------------	---------------	--------------------------------------	-------------------------	--------------------------------	-------------------------------

<b>Gip</b>	<b>SZ</b> (szabadonálló)	1000 m <sup>2</sup>	50%	7,5 (T)m	20%
<b>Gip-M</b>	<b>SZ</b> (szabadonálló)	1000 m <sup>2</sup>	50%	7,5 (T)m	20%
<b>Gip-2</b>	<b>SZ</b> (szabadonálló)	900 m <sup>2</sup>	40%	6,0 m	30%

\* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek lehetnek eltérőek(daru pálya, felvonó, siló stb)

Minimális telek szélesség 25 m

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

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányüzem
- lőporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiailétesítmény
- izotóp labor
- veszélyeshulladék égető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfátagyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksoló mű

(6) Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagytér
- veszélyes hulladéklerakó

(7) Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

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

Csak a környezeti határértékeket teljesíteni tudó technológiák fogadhatók

### **(8) Környezetvédelmi besorolások**

levegőminőség: a a Sajó völgye levegőminőségi agglomerációs zóna határértékei  
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás gazdasági terület

Közművesítés: teljeskörű

(9) A biológiai aktivitási mérleg egyensúlyának megteremtéséhez az újonnan kialakítandó Gip-2 övezetekben a telekhatár mentén egybefüggő zöldsávot kell telken belül kialakítani. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal (gyep + 40db cserje / 150 m<sup>2</sup>, vagy 1 db nagy lombkoronájú fa / 150m<sup>2</sup>) kell megvalósítani.

(10) Az iparterületen belül beültetési kötelezettséggel kijelölt védő-zöld területek létesítésének szabályai

a) A használatbavételi engedély kiadásáig a beültetést el kell végezni.

b) A beültetést védőfásítással kell elvégezni. Az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.

c) A védő-zöld terület a beépítettségi mérték számításánál a telekterületekbe, valamint a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.

## **K**

### **Különleges területek**

#### **19. §**

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

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

**Ksp** sportpálya  
**Kt** temető övezete  
**Km** rekultiválandó felhagyott bánya övezet

### **(3)VII. SZ. TÁBLÁZAT**

Övezet Jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény- magasság
----------------	---------------------------	------------------	--	----------------------------	-------------------------------------



<b>Ksp</b>	Sporttelep övezete	<b>SZ</b>	1000 m <sup>2</sup>	20%	6,5 m
<b>Kt</b>	Működő temető övezete	<b>SZ</b>	1000 m <sup>2</sup>	5%	3,5 m
<b>Km</b>	Rekultiválandó bánya terület övezete	<b>SZ</b>	1000 m <sup>2</sup>	5%	3,5 m

Legkisebb zöldfelület 40 %

#### **(4)Egyes övezetekre vonatkozó sajátos előírások**

##### **a) 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.

##### **b) 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 időszakra 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 a SZT-ben meghatározott mértéknél.

Az övezet területén épületként elhelyezhető:

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

### **c) Km rekultiválandó bánya, illetve meddőhányók övezete**

Az övezetben külön tervezési program és környezeti vizsgálat, illetve geotechnikai szakvélemény alapján helyezhetők el építmények.

## **III. Fejezet**

### **Beépítésre nem szánt területek**

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

#### **20. §**

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

Országos főút esetén	30 m
Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi 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.

#### **Közműlétesítmények, közműellátás**

#### **21. §**

(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 eléépíteni.

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

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

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

(11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

A 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 sáv karbantartás 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.

#### (12) Villamosenergia ellátás

A középvezetékű 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.

#### (13) 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.

#### (14) Távközlés

A távközlési hálózatot létesítésekör 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.

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

### **22. §**

(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.

Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

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

## **Z**

### **Zöldterületek**

#### **Általános előírások**

#### **23. §**

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

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

Zöld területek kertépítészeti terv alapján létesíthetők.

#### **Közparkok területe**

#### **24. §**

(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, és gyermekjátszóter, stb).

## **E** **Erdőterületek övezete**

### **Általános előírások**

#### **25. §**

(1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként **(E)** körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)

a) védelmi **(Ev)**  
rendeltetésű övezetekbe tartozik.

#### **26. §**

### **Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev)**

(1) A szabályozási terven *védelmi rendeltetésű erdőövezet*ként **(Ev)** szabályozott területen épület nem építhető.

(2) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32. §-a szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

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

(4) A természet, az erdő és vad védelemről szóló jogszabályok valamint a tájvédelmi kormányrendelet előírásait be kell tartani a védelmi célú erdőövezet bármilyen létesítmény elhelyezése esetén.

(Természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges a gyep és nádas művelési ág megváltoztatásához.

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

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

**Má**  
**Mezőgazdasági területek övezete**

**Általános előírások**

**27. §**

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

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

**Má-I** Általános mezőgazdasági terület övezete (jellemzően) szántó művelésű terület – extenzív terület

**Má-E** Általános mezőgazdasági terület övezete (jellemzően) gyeperő, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület extenzív terület  
/ö (Ökológiai hálózat övezetén belül elhelyezkedő mezőgazdasági övezet

**Mk** Kertes mezőgazdasági terület övezete (kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények)

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

(4)Külterületen építményt elhelyezni csak geotechnikai szakvélemény alapján szabad.

**Má-I**  
**Általános mezőgazdasági terület (jellemzően) kisparcellás szántó művelésű mezőgazdasági övezet**

**28. §**

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VIII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért 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 (minimálisan 20 m telekszélesség biztosításával ) legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

**(3)VIII. SZ. TÁBLÁZAT**

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
<b>Má-I</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3%	4,5 m

**Má-E**

**Általános mezőgazdasági terület (döntően) Gyep, legelő művelésű mezőgazdasági övezet**

**29. §**

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a IX. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért 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 (minimálisan 20 m telek szélesség kialakítással ) legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3- %-ának beépítésével.

**(3)IX.SZ. TÁBLÁZAT**

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
<b>Má-E</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3%	4,5 m

(4) Az Ökológiai hálózat területét érintő övezetben nem helyezhető el nagyfeszültségű távvezeték, szélörömű-park, illetve mikrohullámú átjátszó építménye

**Mk**

**Kertes mezőgazdasági terület övezete, kertgazdálkodásra szolgáló terület, gyümölcsös terület övezete**

**30. §**



(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

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

A volt zártkerti – kertes – **Mkx** jelű területeken a fokozott csúszásveszély miatt épület nem helyezhető el.

### (3)X.SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
<b>Mk-2</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	3000 m <sup>2</sup>	3%	3,5 m

## Birtoktest központ

### 31.§

#### Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

(1) Az övezetben bármilyen építmény csak geotechnikai szakvélemény alapján helyezhető el.

(2) A település közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható

(3) A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett)

legalább 15 ha szántó és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy

kert, gyümölcsös, szőlő összesen legalább 5 ha, és 15 ha egyéb művelési ágú, vagy kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) legalább 15 ha kiterjedésű

ha a birtoktest csak gyepterületből, telkekből áll, azok összterjedésének legalább 30 ha –nak kell lennie

(4) Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 2 db létesíthető a település területén.

(5) A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m<sup>2</sup>) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani

(6) A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m<sup>2</sup>, építménymagassága max. 4,5 m lehet.

(7) A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

(8) A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.  
Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.

(9) Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.

(10) Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

(11) Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.

(12) A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben –lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.

## **Egyéb terület**

### **V-1, V-2, Vízgazdálkodási terület**

#### **32. §**

(1) V-1 jelű övezetbe tartozik a patak, partja és közvetlen környezete.

(2) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.

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

## Építészeti értékvédelem

### 33.§

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

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

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

#### **(4) Az épületeken elhelyezhető reklámokra, hirdetésekre, cégérekre vonatkozó általános rendelkezések**

Hirdetési- és reklámcélú szerkezetet, reklámberendezést nem szabad elhelyezni - az épületek közterületről látható

homlokzatain,  
tetőzetén,

-A kulturális és oktatási intézmények épületein az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezéseken a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, valamint a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények elhelyezhetők.

-Cégereket, cégtáblákat és cégfeliratokat úgy kell az épületek homlokzatain elhelyezni, hogy azok szervesen illeszkedjenek a homlokzatok meglévő vagy tervezett vízszintes és függőleges tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusához úgy, hogy együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, színezésével, építészeti hangsúlyával.

#### **(5) Építési anyaghasználat (helyi értékvédelmi terület övezetén belül)**

1. Lábazatképzés

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

## 2. Falfelületek

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

## 3. Tető

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

## **(6) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme**

- A műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az egyes épületek homlokzatainak 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.

(7) 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.

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

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

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

(11) 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

### **(11) A régészeti örökség sajátos szabályai**

-A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetében is törekedni kell a régészeti örökség elemeinek helyszíni megőrzésére.

-Ha régészeti feltárás esetén kívül régészeti emlék, illetőleg lelet kerül elő, a felfedező (a munka felelős vezetője) köteles:

-a tevékenységet azonnal abbahagyni, és az illetékes múzeum nyilatkozatának kézhezvételéig szüneteltetni,

-a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a jegyző vagy az illetékes múzeum, vagy a Hivatal intézkedéséig gondoskodni.

-Az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni. E kötelezettség a felfedező, az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.

-A jegyző a bejelentés alapján köteles az illetékes múzeumot és a tevékenység jellege szerint illetékes hatóságot haladéktalanul értesíteni.

-Az illetékes múzeum köteles a helyszínt, illetőleg a leleteket haladéktalanul megvizsgálni és a tevékenység folytatásának feltételeiről – a hozzá érkezett bejelentéstől számított – 24 órán belül írásban nyilatkozni, és a nyilatkozatot egyidejűleg a Hivatalnak is megküldeni.

-Amennyiben az illetékes múzeum nyilatkozata alapján a további tevékenység a régészeti emléket, illetőleg az előkerült régészeti leletet nem veszélyeztetni, az nyomban folytatható.

-Ha a múzeum nyilatkozata alapján a régészeti emlék vagy a lelet veszélyeztetése nélkül a tevékenység még részlegesen sem folytatható, a tevékenység jellege szerint illetékes hatóság köteles annak folytatását azonnali hatállyal megtiltani és legfeljebb 30 napra felfüggeszteni, és intézkedéséről a Hivatalt értesíteni.

-A múzeum köteles a mentő feltárást haladéktalanul megkezdeni, és folyamatosan – az elvárható ütemben – végezni, az előkerült régészeti leletet ideiglenesen elhelyezni. A mentő feltáráshoz feltárási engedély nem szükséges.

-Ha a mentő feltárást nem lehet 30 nap alatt elvégezni, a Hivatal ideiglenesen védetté nyilváníthatja a földterületet. Ennek hiányában a munka folytatható.

-Amennyiben a rendezési terv által érintett területen földmunkával járó, 1 hektárnál nagyobb kiterjedésű területet érintő beruházásokat terveznek, az érintett területen található régészeti lelőhelyek megőrzése és szakszerű feltárásának biztosítása érdekében szükséges, hogy a beruházó végeztesse el a terület előzetes régészeti felmérését.

A Terv által érintett területen található ismert és ismeretlen régészeti lelőhelyek esetében a területen befektetni szándékozók kötelességeinek megismertetése céljából a fent felsorolt rendelkezések illetve a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei Múzeumi Igazgatóságának állásfoglalása a leletmentő feltárások terheinek viseléséről gondoskodni kell.

#### **IV. Fejezet Egyes sajátos jogintézmények**

##### **34. §**

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

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

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

#### **Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területek**

##### **35. §**

(1)

(2)

##### **36. §**

(1)

### **37. §**

(1) Útépitési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

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

### **38. §**

(1) Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

### **39. §**

(1) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 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.

### **39/A. §**

A 9/2008. (VI.01.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat a Rudolftelep, belterületi, Hunyadi János út 2. szám alatt található, 1734. hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan hatályát veszíti.

## **V. Fejezet**

### **Záró rendelkezések**

### **40. §**

(1) Ez a rendelet 2008.06.01-én kerül kihirdetésre, majd azt követően 3 hónap múlva lép hatályba. A hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti:

a.a.) --

a.b.) --

a.c.) --  
stb.

2.) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

3.) Jelen rendelettel együtt alkalmazandó rendeletek:

--- sz rendelet RUDOLFTELEP építészeti értékeinek helyi védelméről  
10/2007/VII.20./ sz rendelet A közterület használatáról és parkolásról  
--- sz rendelet A köztisztaságról és a környezetvédelemről  
7/2004./IV.25./ sz rendelet Az állattartásról  
--- sz rendelet A tűzgyűjtésről

Kelt: RUDOLFTELEP. 2008 év május 27.

Ph.

Jegyző

Polgármester

### 1.számú melléklet

#### HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK UTCA, HÁZSZÁM, HELYRAJZISZÁM ALAPJÁN

Sorszám	Utca megnevezése	Házzszám	Helyrajzi szám
1.	Népkert	5 Ref. templom	1726
2.	József Attila	6	1756
3.		7	1757
4.		34	1806
5.		40	1814
6.		41	1815
7.		43	1818/2
8.		46	1821
9.		47	1825
10.		48	1826
11.	Mikoviny	3	1707
12.		4	1699



## 1. 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.Kóház, szanatórium
- 2. Lakó és szállás épület
- 3. Üdülő

- 8.Járműtelep és javítóműhely
- 9.Vendéglátó lét./italbolt,diszko
- 10.Fertőzésveszélyes kockázatot jelentő létesítmény

- 4.Oktatási és nevelési létesítmény    11.Búz és porkibocsátókockázatot jelentő létesítmény  
5.Sportlétesítmények    12.Elsőrendű főközlekedési út  
6.Menőállomás, tűzoltóság    13.Üzemanyag töltő állomás  
7.Tömegközl.eszköz pályaudvara    14.Temető

## 2. 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