

**Arnót község Önkormányzatának
18/2001(12.19) sz. rendelete a Helyi Építési Szabályzatról**

ARNÓT község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény értelmében 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) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1.§

- 1.) A rendelet területi hatálya kiterjed ARNÓT teljes közigazgatási területére.¹
- 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.

2. §

- 1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt
 - a) Kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.

Kötelező szabályozási elemek:

- 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

3. §

- 1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt
 - a) Kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.
- 2.) A beépítésre nem szánt területen (vonatkozó tervlapon jelölt)

¹ módosítva a 10/2008(04.18.) rendelet 1 §-a alapján

- a.) A külterületi szabályozás terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:
- 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.
- b.) Az (a) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.
- 3.) 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. rendelkezik.

I. Fejezet

Építési engedélyezés általános szabályai

4. §

1.) **Engedélyhez kötött építési munkák**

A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét bővíti az alábbiak szerint.

- 1 m²-nél kisebb reklámhordozó, cég vagy címtábla a helyi védelem alatt álló területeken
- védett épületek átfestése, illetve színezése

5. §

- 1.) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően egyéb mellékleteket nem kell csatolni. A terveknek tartalmaznia kell:

- védett épület esetén a részletes színezési terv
- reklámhordozó, illetve a klímaberendezés vonatkozó terveit

6. §

A közigazgatási terület felhasználási egységeinek tagozódása

- 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 (övezetek) tagozódik:
 - a.) falusias lakóterületek
 - b.) kertvárosias lakóterületek
 - c.) településközpont vegyes terület
 - d.) kereskedelmi, ipari gazdasági terület
 - e.) különleges terület
- 4.) A beépítésre nem szánt terület a következő terület felhasználási egységekre tagozódik:
 - a.) közlekedési és közműterület,
 - b.) zöldterület
 - c.) erdőterület
 - e.) mezőgazdasági rendeltetésű terület
 - f.) egyéb rendeltetésű terület

7. §

A belterületi határ módosítása

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

II. Fejezet

A környezet védelmére vonatkozó előírások

8. §

Ezen előírások alapján a környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni, melynek készítési kötelezettségét az 1995. évi XIII. törvény szabályozza.

a.) Levegőtisztaság védelem

Levegőtisztaság védelmi szempontból a 21/2001.(II.14) Korm. rendelet, a 3/1988. (VI.10.) KVM rendelet szerint a VÉDETT I. területi kategóriába tartozik ARNÓT teljes bel- és külterülete.

A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetőek el, amelyek légszennyező-anyag kibocsátása, légszennyezettségre gyakorolt hatása kielégíti az adott terület besorolási kategóriájára vonatkozó követelményeket. Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területétől 1000 m távolságban folytatható. Ettől eltérni technológiai korszerűsítés és egyedi hatósági elbírálás által lehetséges.

Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

b.) Zajvédelem

A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.

c.) Vízvédelem

Az élővizek, csatornák víz minőségvédelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élővízfolyásba.

A felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, vagyis a természetes élőhelyek védelmét a tervezés, a kivitelezés során egyaránt biztosítani kell.

Vízügyi előírások

Telekalakítási, illetve építési engedélyek nem adhatók a KIS-SAJÓ folyó partjától számított 10 m-es parti sávjában. Ezen parti sávon ideiglenes építményeket, kerítéseket sem szabad elhelyezni.

A vízbázis védelem a 123/1997.(VII.18.)számú Kormányrendelet alapján biztosítandó. A védő területek és védőövezetek kialakításáról gondoskodni kell.

d.) Földvédelem, tájvédelem

Az 1994. évi LX. Törvényben foglaltak szerint kell eljárni belterületbe vonási eljárás során.

A felhagyott bányaterületek és roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A Természeti Területek védelmére a Kormányhatározat hatálybalépése után az ANPI előírása érvényes.

A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak-

a.) Természetvédelem

Az 1996. évi LXIII. törvény, alapján a Természeti területek, valamint az Ökológiai Hálózat kijelölése szükséges.

f.) Hulladékelhelyezés

Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése

Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni.

II. Fejezet.

9. §

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

- 1.) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- 2.) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- 3.) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

A 33/2000 (III.17.) Korm. rendelet „ számú melléklete szerint a község a „A” (fokozottan érzékeny) kategóriába sorolható.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az egyes terület felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Lakóterületek általános előírásai

10. §

- 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

- nem szennyező ipari, raktár építmény, 500 m² beépített szintterületig
 - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
 - sportlétesítmény
 - üzemanyagtöltő nem helyezhető el
 - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- 2.) Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Ha a melléképület a főépülettel egybeépülve egy tömeget képez, a homlokzat és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főépület homlokzatmagasságát nem lépheti túl.
 - Különálló mellék építmény-magassága 3,5 m lehet.
- 3.) A beépítési mód általában oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokoltá, illetve lehetővé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető. Lakótömböknél főként a sarkok beépítésével, vagy szórványosan, a szabályozási terv szerint.
- 4.) Ha a már kialakult telkek valamelyike a táblázatban feltüntetett telekméreteket, telekterületeket sem éri el, egyedi elbírálással kell vizsgálni a beépíthetőséget. Állattartó épület ez esetben csak akkor helyezhető el, ha az övezeti előírás nem zárja ki az előírt védőtávolság betartását.
- 5.) Egy lakótelken több főfunkció (főépület) csak akkor építhető, ha a telekméret és a beépítési előírások ezt lehetővé teszik.
- 6.) Különálló melléképítmény elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti előírt távolság betartandó,
 - Lakóterületen az építési teleknek az épület elhelyezésére szolgáló, a telek közterületi határvonala felé eső 15 m. mélységű területén különálló árnyékszék, állattartó épület, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló valamint folyadék vagy gáztároló melléképítmény – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével – nem helyezhető el.
- 7.) Állattartó célú melléklétesítmények építése esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.
- Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m
 - Haszonállat ólja lakóépülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m
 - Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.
- 8.) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein építhetők.
- 9.) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.
- 10.) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.
- 11.) Az egyes övezetekben a táblázatokban feltüntetetteknél kisebb méretű, kialakult telkek beépíthetőségét egyedileg kell elbírálni.

Kialakult állapot

11. §

- 1.) A kialakult telektömbben az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
 - a) az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
 - b) az oldalkert mérete a tényleges építménymagasság fele kell legyen, illetve az előírt távolság 2/3-ára csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárul.
 - c) a hátsókert mérete a tényleges építménymagasság fele kell legyen, illetve az előírt 2/3-ra csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi hatóság hozzájárul.
- 2.) Az illeszkedés általános szabályai
 - a) A szabályozási terven a "településszerkezeti védelem" jelű területen a tömbökben általában oldal és szabadonálló beépítések alakultak ki. Az övezeti előírások keretei között új épület elhelyezése esetén - a kialakult utcakép védelme érdekében a jellegzetes beépítés miatt az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 4,0 m-re csökkenthető.

A lakóterület övezetei

FL-IV építési övezet

12. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
 - a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - b) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a kiegészítő mellékfunkció építménynél
 - c) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 900 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

I. TÁBLÁZAT FL-IV

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépített-sége	Építmény Min-max. magas-sága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatá-ron	FL-IV	900	16	50	30	-4,5

álló	O					
Szabadon álló	FL-IV SZ	900	16	50	30	-4,5

Szabadon álló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

KEL-III építési övezet

13. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. táblázatban előírtaknak.
- a) a lakóépület legfeljebb négy lakásos lehet, de legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el
 - b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 720 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

II. TÁBLÁZAT KEL-III

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	Építmény Min-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	KEL-III O	720	16	40	30	-4,5
Szabadon álló	KEL-III SZ	720	16	40	30	-4,5

Szabadon álló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére, ez esetben a terepszint alatti létesítmény legfeljebb a beépített alapterületnek legfeljebb 30 %-a lehet.
- környezetvédelmi besorolások
 - levegőminőség: védett I.
 - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
 - lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott
- Közművesítés: részleges
 - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

FL-II építési övezet

14. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a III. táblázatban előírtaknak.
 - a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető meg.
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 800 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

III.TÁBLÁZAT FL-II

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény Min-max. magas-sága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-II O	800	16	32	30	-4,5
Szabadon álló	FL-II SZ	800	16	32	30	-4,5

Szabadon álló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

FL-I építési övezet

15. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az IV. táblázatban előírtaknak.
- a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - b) az övezetben félig zárt sorú beépítés megengedhető
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 550 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

IV. TÁBLÁZAT FL-I

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény Min-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-I O	550	16	30	30	-4,5
Szabadon álló	FL-I SZ	550	16	30	30	-4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %

- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
 - levegőminőség: védett I.
 - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
 - lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott
- Közművesítés: részleges
 - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

16. §

Vegyes terület

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

17. §

Településközpont vegyes terület Általános előírásai

- 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:
 - a.) lakóépület
 - b.) igazgatási épület
 - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - d.) egyéb közösségi szórakoztató épület
 - e.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
sportépítmény
 - f.) üzemanyagtöltő; kivételesen sem helyezhető el.
- 3.) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető.
 - a.) Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - b.) Termelő kertészeti építmény

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

18. §

A településközpont vegyes terület, főként lakóépületek elhelyezésére szolgáló alövezet TV1

- 1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:
A területen sport létesítmény 2 ha terület nagysági elhelyezhető

V. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. Telekterület m ²	Min. kial. telekszélesség m	Max. beép. Arány %	Max. építm. magasság m
TV1	K	K	40	- 4,5
TV1 O(SZ)	800*	14	40	- 4,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméretek

Hézagosan (félíg zárt sorú) zárt sorú beépítés, kivételesen, ha az utcakép indokoltá teszi, megengedhető.

- 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 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Félíg zárt sorú beépítés megengedhető.
- 3.) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.
- 4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- 5.) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű 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. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb homlokzatmagassága 6,0 m lehet.
- 6.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
- 7.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %

- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)
- környezetvédelmi besorolások
 - levegőminőség: védett I.
 - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
 - lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott
- Közművesítés: részleges
 - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

19. §

A településközpont vegyes terület, dominánsan alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló nagy telkes alövezet TV2

- 1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:
Az övezetben sport létesítmény 2 ha-os területig elhelyezhető

VI. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. Telekterület m ²	Min. kial. telekszélesség m	Max. beép. Arány %	Max. építm. magasság m
TV2	K	K	40	- 6,5
TV2 O(SZ)	1000*	20	40	- 6,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméret

Hézagosan (félíg zárt sorú) zárt sorú beépítés, kivételesen, ha az utcakép indokoltá teszi, megengedhető.

- 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 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Félíg (hézagosan) zárt sorú beépítés megengedhető.
- 3.) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.
- 4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- 5.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
- 6.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)
- környezetvédelmi besorolások
 - levegőminőség: védett I.
 - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
 - lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott
- Közművesítés: részleges
 - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

20. §²

A településközpont vegyes terület, lakóépületek és egyéb ellátási intézmények elhelyezésére szolgáló kis és nagy telkes vegyes alövezet TV3

1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

VII. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. Telekterület m ²	Min. kial. telekszélesség m	Max. beép. Arány %	Max. építm. magasság m
TV3	K	K	40	- 6,5
TV3 O(SZ)	800*	14	40	- 6,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméret

Hézagosan (félíg zárt sorú) zárt sorú beépítés, kivételesen, ha az utcakép indokoltá teszi, megengedhető.

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 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Félíg zárt sorú beépítés megengedhető.

3.) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

5.) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű 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. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb homlokzatmagassága 6,0 m lehet.

² módosítva a 10/2008(04.18) rendelet 2 §-a alapján

6.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

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

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Vt-4-es építési övezet

Az építési övezet jele	Vt-4
1.A kialakítható legkisebb telekméret	700 m ²
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	60 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5m(T)
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	10%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Vegyes terület-felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Csak az építési helyen belül helyezhető el

21. §

Gazdasági területek

1.) A belterület (beépítésre szánt terület) a következő területfelhasználási Kategóriákat foglalja magába:

Gazdasági terület, ezen belül
- kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
KG jelű terület

A Gazdasági terület általános előírásai

22. §

1.) A kereskedelmi, szolgáltató terület [KG] elsősorban nem szennyező hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

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
51.55 Vegyi áru nagykereskedelem
51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
51.57 Hulladék nagykereskedelem

2.) 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

mellékfunkciók (melléképítmények)

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

3.) Terepszint alatti építmények

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- pincehelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján)

4.) Az egyéb ipari területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől kb. 50 m védőtávolság betartását igénylik, de a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények)

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

6.) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

VIII. TÁBLÁZAT

KG Kereskedelmi gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	Építmény min-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	KG	1000	25	25	60	-6,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- környezetvédelmi besorolás
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület
rezgésvédelem: 40 m/s²
épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő
Közművesítés: részleges
A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezeleni kell.

IX. TÁBLÁZAT

IG Ipari gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	Építmény min-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	IG	1000*	25	50	40	-6,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 25 %
- környezetvédelmi besorolás
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület
rezgésvédelem: 40 m/s²
épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő
Közművesítés: részleges
A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezeleni kell.

* Normatív szabályozás

Terület	beépíthető szintterület
1250 m ²	500 m ²
1500 m ²	600 m ² és a fennmaradó terület 40 %-a
3000 m ²	1000 m ² és a fennmaradó terület 30 %-a

A beépítettség maximum 40 % lehet.

- 7.) Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR EU megfeleltetés szerint kell meghatározni.

Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagyter
- veszélyes hulladéklerakó

A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!

**IG-M építési övezet
(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági területfelhasználási**

23. §

- 1.) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység, szőlő és gyümölcs feldolgozás befogadására alkalmas.
- 2.) A belterülethez közeli mezőgazdasági területeken (a szabályozási terven majorlétesítési tilalmi határon belüli területeken), majorok számára új terület nem alakítható ki.
- 3.) A korlátozás alá nem eső mezőgazdasági területeken, elvi engedélyezési eljárás keretében jelen előírásokat betartva, mezőgazdasági ipari gazdasági terület alakítható.
- 4.) A meglévő területek fejlesztése, átalakítása, korszerűsítése, a teljes létesítményre kiterjedő terv alapján engedélyezhető.

X. TÁBLÁZAT IG- M

Mezőgazdasági majorok

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	Építmény min-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	IG-M	1250*	50	25	40	-7,5

- Siló építése esetén az építmény magasságot a technológiai terv alapján kell meghatározni.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- környezetvédelmi besorolás
- levegőminőség: védett I.
- zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület
- rezgésvédelem: 40 m/s²
- épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő
- közművesítés: részleges
- A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

24. §

Különleges területek

- 1.) 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 terület felhasználási mód szerinti tagozódása:

Különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- a.) temető KÜ(T)
- b.) sporttelep KÜ(SP)
- c.) régészeti park KÜ(R)

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Legkisebb terület m ²	Legnagyobb beépítettség %	Építménymagasság legkisebb-legnagyobb értéke m
KÜ – (T)	Működő temető	Csak kiszolgáló épület (SZ)	K*	10	-4,5
KÜ(SP)	Sportpálya	Csak kiszolgáló ép. Stadion (SZ)	K*	10	-6,5
KÜ(R)	Régészeti park	SZ	1000	3	-4,5

1. K* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok
2. A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A közlekedési területek általános előírásai

25. §

- 1.) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósulók 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:

Autópálya, gyorsforgalmi út esetén	60 m
Országos mellékutak esetén	30 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.

26. §

Közműlétesítmények, közműellátás

- 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.) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- 4.) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű kivitelezés érdekében.

- 5.) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- 6.) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- 7.) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés
 - a.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b.) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten kivitelezett – zárt, szivárgásmentes szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
 - c.) 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.
 - d.) A VIZIG 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.
- 8.) Villamosenergia ellátás
 - a.) A középvezetékű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok 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.
- 9.) Gázellátás
 - a.) 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.
 - b.) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.
- 10.) Távközlés
 - a.) A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor földkábelbe illetve alépítménybe helyezve, föld alatt vezetve kell építeni.
 - b.) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.

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

27. §

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- 1.) A település igazgatási területen 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 Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.
- 4.) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
Távbeszélőfülke elhelyezése
Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése
- 5.) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.
- 6.) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.
- 7.) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Zöldterületek (Z)

Általános előírások

28. §

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

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

Közparkok területe

29. §

- 1.) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- 2.) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- 3.) Az övezetbe elhelyezhető:

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

Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
A terület fenntartásához szükséges épület

Erdőterületek E

Általános előírások

30. §

- 1.) A legmagasabb szintű jogszabály Az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény 1996. évi XIV. tv.
- 2.) A község igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján
E1 védelmi célú erdő
E2 gazdasági célú erdő
E3 természetvédelmi célú erdő
övezetek kerültek megkülönböztetésre.

E-1 övezet

Védelmi rendeltetésű erdők

31. §

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

E-2 övezet

Gazdasági erdők

32. §

- 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 megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

E-3övezet

Kis-Sajó folyó melletti természeti területek erdői

33. §

- 1.) A természeti területek erdeire az 1996 évi LIII. Törvény előírásai vonatkoznak.

Mezőgazdasági területek Általános előírások

34. §

- 1.) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- 2.) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - MG-1 (döntően) szántó művelésű terület – intenzív terület
 - MG-E (döntően) gyeperő, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület – extenzív terület
 - KE kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlőültetvények
- 3.) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

MG-I (döntően) Szántó művelésű terület

35. §

- 1.) Az övezetbe a mezőgazdasági területek, azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra. (általában a belterülethez csatlakozó területek)

2.)

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettsége	Építmény - max. magassága
		m ²	%	m
SZ	MG-I	6000	3	-4,5

3.) A lakóház építés feltétele továbbá legalább 10 ha terület művelési és tulajdonlási kötelezettsége.

MG-E
(döntően) Gyep, legelő vagy kisparcellás szántó művelésű terület
36. §

1.) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	m
SZ	MG-E	6000	3	-4,5

2.) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 3 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m homlokzatmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3-5 %-ának beépítésével.

Kertgazdálkodásra szolgáló terület,
szőlőültetvényes terület
KE

37. §

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

2.) A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyep művelés esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m².

- 3.) Az I. kategóriájú szőlőkataszterbe tartozó területek építési feltétele
- a.) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
 - b.) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.
 - c.) Földbevájt pince létesíthető.

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	m
SZ	KE	3000	3	-3,5

G elsősorban gazdasági építmények elhelyezésére szolgáló terület

- 4.) Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása.

Egyéb területek VT-1, VT-2 övezetek

Vízgazdálkodási terület

38. §

- 1.) VT-1 jelű övezetbe tartozik a KIS-SAJÓ folyó, annak partja és közvetlen környezete. Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján.
- 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.) VT-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területe védőterületei, illetve a tározók
- 4.) . Területükön építmények nem helyezhetők el.

Különleges területek. KÜ.

39§.

- 1.) Kavics és egyéb ásványi nyersanyag lelőhely, bánya csak különleges területen létesíthető. A bányászkodás folytatásához csak ideiglenes (mobil) építmények helyezhetők el. Bányanyitáshoz a tájrendezési terv elkészülte után lehet hozzájárulni.

Tartalék területek T-1 és T-2 területek

40. §

- 1.) A település távlati területi fejlesztései számára a várhatóan csak a terv távlatán túl felhasználásra kerülő területként jelöli a következők szerint:
 - a.) T-L Tartalék kereskedelmi gazdasági terület (átmeneti hasznosításként belterületi kertséggként jelölve)
 - b.) T-KG Tartalék ipari gazdasági terület (átmeneti hasznosításként kertséggként jelölve)
- 2.) A tartalék területeken olyan építményt elhelyezni nem lehet, mely a távlati területfelhasználást korlátozná.

41. §

V. Fejezet

Építészeti értékek védelme Az építészeti örökség védelme

- 1.) A település épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében
2. ORSZÁGOS VÉDELEM KERETEIN BELÜL.
 - Műemléki jelentőségű terület (javaslat)
 - Egyedi védelem (javaslat)
- 3.) HELYI ÖNKORMÁNYZATI VÉDELEM KERETEIN BELÜL
(66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet szerint)
Területi védelem szerint:
 - Utcaképi védelem
 - Hagyományőrző építészeti karaktervédelem
 - Építészeti karaktervédelem
 - Településszerkezeti védelem
 - Egyedi védelem

mint szabályozásban érvényre jutó, védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.

A védett területek és objektumok lehatárolása

42. §

1.) Műemléki védelem alatt áll:

1172

Petőfi u. 96.

hrsz.124.

Evangélikus templom, késő barokk, 1800 körül. Berendezés. főoltár, barokk.

LIV/97 Törvény a műemlékekről, illetve az azt módosító LXIV. 2001. A kulturális örökség védelméről szóló tv. rendelkezései alapján műemléki védelem kezdeményezhető a 29. § (1) bek. alapján

Műemléki környezet az alábbi ingatlanok területére terjed ki:
1, 2, 3, 140, 141, 142, 98, 100, 102, 93, 91, 89 hrsz-ú ingatlanok területe.

2.) Helyi önkormányzati védelem fokozatai

a.) Településszerkezeti védelem:

A Petőfi Sándor utca tervlapon jelölt jellegzetes fésűs szalagtelkes területe

A településszerkezeti védelem alatt álló területeken az utcaszélesítés, új utak nyitása csak nagyon körültekintően és a szükséges legminimálisabb mértékben engedhető meg.

b.) Utcaképi védelem:

A hagyományos építészeti értékeket legtisztábban megőrző utcaszakaszok védelme érdekében utcaképi védelem alatt áll:

- a Petőfi utca

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

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

c.) Hagyományőrző építészeti karaktervédelem.

A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaképi

megjelenés, illetve a látványvédelem megvalósulása érdekében Hagyományörző Építészeti karaktervédelem alatt áll:

- **a Petőfi utca**

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

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

e.) Objektum védelem, épületek helyi védelme

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 56-57. §-a, illetve az ezt módosító 2001. LXIII. tv, illetve a (66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet

- alapján jelen rendelet helyi építészeti örökségként tesz kijelölést, egyedi védetté nyilvánítást és rendelkezik azok fenntartásáról, használatáról és bemutatásáról.
- A helyi védelem alá vont épületek felújítását, a műemléki Hivatal megyei referensével is véleményezett tervek alapján lehet csak engedélyezni.
- A helyi védettségű épületekre bontási engedély nem adható. (A bontási engedélyhez a helyi védelem feloldása szükséges, mely képviselő testületi döntést igényel.)
- A helyi védettségű épületek felújításakor, átalakításakor, a védelem tárgyát képező építészeti alaprajzi, homlokzati elemeket-, melyeket külön helyi védelmi kataszter keretein belül kell rögzíteni-, megváltoztatni nem lehet, illetve a felújítás és az átalakítás során az egységesebb építészeti megjelenés és az épület értékének növelése érdekében intézkedéseket kell hozni.

3.) Helyi, önkormányzati védelemre javasolt épületek

Petőfi S. u. 73.

Petőfi S.u. 117.

Petőfi S.u. 136.

Petőfi S.u. 150.

4.) **A régészeti lelőhelyeken** és környezetükben a muzeális emlékek védelméről szóló 1963. évi IX. sz. törvényerejű rendelet, valamint a végrehajtásról kiadott 2/1965. (I. 8.) MM rendelet szerint kell eljárni. Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni és az illetékes Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.

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

VI. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények

43. §

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

44. §

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

Helyi közút céljára történő lejegyzés szükséges távlatban a Sajópálfalára vezető közút építési sávjának fenntartására.

Beültetési kötelezettség szükséges a 3-as számú főközlekedési út, illetve tervezett (M 30-es autópálya) mentén fekvő ingatlanok mellett. A beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.

45. §

Telekalakítás szabályai

1. Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a 85/2000. (XI. 08.) FMV rendelet szerint kell eljárni.
2. 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.
3. 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.

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

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

46. §

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

47. §

Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

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

48. §³

Záró rendelkezések

Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba., 15/2008(06.11) rendelettel módosított rendelkezéseit 2008. június 11-től kell alkalmazni

1.)

- a.) hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti
1./1989. (09.30) sz. Arnóti községi Közös Tanács rendelete

2.) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kelt: A Képviselő-testület ülésén 2001. december 18-án

Ph.

K o l e n k ó G á b o r s k.
polgármester

Luhályné Bodnár Katalin s k.
jegyző

Kihirdetve: 2001. december 19-én.

Luhályné Bodnár Katalin
jegyző

³ módosítva a 15/2008(06.11) rendelet 3 §-a alapján