

**Sajószöged Község Önkormányzata 10/2013.(VIII.30.) önkormányzati rendelete
Sajószöged építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Sajószöged Község Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6-7. pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a

1. BAZ. Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal Állami Főépítész
 2. Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség
 3. Nemzeti Környezetügyi Intézet
 4. Országos Vízügyi Igazgatóság
 5. BAZ. Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve
 6. BAZ. Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
 7. Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala
 8. Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal
 9. BAZ. Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége
 10. Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási Központ
 12. Bükk Nemzeti Park Igazgatósága
 14. BAZ. Megyei Kormányhivatal Földhivatala
 15. BAZ. Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága
 16. BAZ. Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága
 17. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal Vezetője
 18. BAZ. Megyei Rendőr-főkapitányság
 20. Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitánysága
 21. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
 22. Tiszaújváros, Nemesbikk, Hejőbába, Szakáld, Nagycséc, Sajóörös, Girincs Önkormányzatok
- véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

- 1.§ (1)** A rendelet hatálya Sajószöged község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásait az e rendeletben foglalt előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (3) A rendelet előírásait a közterület használatáról szóló önkormányzati rendelet és a helyi építészeti örökség védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembe vételével kell alkalmazni.

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

2.§ (1) A szabályozási terv kötelező szabályozási eleme, a közterületek és a nem közterületek elhatárolására vonatkozó szabályozási vonal.

(2) A szabályozási terven feltüntetett közterületek a közérdekből szükséges közterületeket tartalmazzák, melyek egyrészt a települési közélet tereit, a település működéséhez, üzemeltetéséhez szükséges területeket, másrészt az egyes telkek közterületi kapcsolatait biztosítják.

(3) Új közterület az egész tömbre kiterjedő telekalakítási terv szerint hozható létre.

(4)-(6)

3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

3.§ (1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb méretű telek is beépíthető, az egyéb övezeti előírások betartásával.

(2) Amennyiben a lakásokhoz vagy településközponti vegyes terület rendeltetési egységekhez előírt gépjárműtárolók száma nem biztosítható, úgy az a közterület használatáról szóló önkormányzati rendeletben szabályozott módon közterületen is elhelyezhető.

(3) A településközpont vegyes és lakóterület építési övezeteiben jogszabály által kötelezően előírt parkolók számának megfelelő bruttó 30 m²/gépkocsi férőhelyet közlekedővel, épületen belül illetve terepszint alatt történő elhelyezés esetén nem kell beszámítani az egyes területek előírásaiban meghatározott szintterület sűrűségbe.

(4)

4.§ (1) Az előkert mérete

a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében legalább kettő – a mindenkor hatályos szabályoknak megfelelően épült és a földhivatali ingatlan nyilvántartásban feltüntetett – főépülethez igazodó (kialakult állapot),

b) a többi területen 3,0, vagy 5,0 méter, ha az egyes övezeti előírások, vagy a szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik.

(2)

(3) Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet

a) növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,

b) tisztítómezővel ellátott oldó medencés műtárgy,

c) árnyékszék,

d) kemence, húsfüstölő,

e) állatkifutó,

f) trágyatároló, komposztáló,

g) siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.

(4) Az építési vonal – ha az egyes építési övezetek másként nem szabályozzák - az építési hely közterület felé eső határvonala. Új főépületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 60%-a kötelezően az építési vonalra kell, hogy kerüljön.

(5) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy épületnek az utca felőli építési vonalon kell állnia.

5.§ (1)-(2)

(3) Ahol a hátsókertben meglévő, ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett melléképület áll, a szomszédos határos telken a hátsókertben is építhető melléképület a meglévővel azonos szélességben, annak takarásával.

6.§ (1) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén 18 m telekszélességig az épületet a telekhatártól 1 m-re kell elhelyezni. 18 m-t meghaladó telekszélesség esetén az épületet a telekhatártól legalább 1 m-re kell elhelyezni. Meglévő oldalhatáron álló épület esetében az építési hely határa az épület külső oldalfala.

(2) A minimális hátsókert mérete – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – a tényleges építménymagasság, de minimum 6 méter, kivéve ha a hátsó telekszomszédnak a hátsótelekhatáron meglévő épülete van, ez esetben a meglévő épület hátsó falának letakarásával (a hátsókert mérete 0 m) megengedhető melléképület építése.

(3) Amennyiben oldalhatáron álló beépítési módba sorolt telektömböt határoló utcaszakaszon belül egyetlen olyan közbenső telek van, amely mellett mindkét oldalon ugyanabba az építési övezetbe sorolt saroktelkek találhatók, amelyeken a közbenső telek hátsókerti telekhatára vonalában lévő oldalsó telekhatártól 3,0 m-nél kisebb távolsággal elhelyezett (oldalhatáron álló) épületek vannak, akkor a közbenső telek hátsókertjének legkisebb mérete 3,0 m lehet, amennyiben az a tűzvédelmi szabályoknak is megfelel.

(4) Ha az építési övezet paramétereiben „K” – kialakult jelölés szerepel - a legkisebb kialakítható telekméretnél a „K” azt jelenti, hogy az építési övezet telke tovább nem osztható,

(5) A burkolt felületek nagyságát úgy kell megállapítani, hogy a legkisebb zöldfelület és a megengedett legnagyobb beépítettség jogszabályban szabályozott mértéke minden esetben teljesüljön.

(6) Önálló terepszint alatti építményként csak közműaknák, mélygarázsok, és a földdel borított pincék létesíthetők.

4. Építészeti előírások

7.§ (1)

(2) Közterületre néző épület homlokzatmagassága nem lehet nagyobb, mint az előírt építménymagasság + 1 m.

(3) Az építési övezeteknél meghatározott legnagyobb építménymagasság egyházi és kegyeleti épületek (templom, kápolna) tornyánál figyelmen kívül hagyható.

(4)-(6)

8.§ (1)

(2) A lakó- és vegyes építési övezetekben az építési telken, a telek beépített területébe be nem számítóan elhelyezhető melléképítmények: közmű-becsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel), kerti építmény, és kizárólag a Gép övezetben legfeljebb 6,0 m magas szélkerék.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

9.§ (1)-(5)

(6) A Sajó árterén az árvédelmi, az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban gondoskodni kell a természetszerű erdőállományok megőrzéséről, a tájidegen erdőállományoknak honos erdőtársulásokra való fokozatos cseréjéről.

(7)

6. Környezetvédelmi előírások

Levegő tisztaság védelem

10.§ (1) A megengedett környezetterhelési határértékeket a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni, és biztosítani kell, hogy azok határérték alatt maradjanak.

(2) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglévő utakon - ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi - háromszintes növényzetből álló védő zóldsávot kell kialakítani.

7. Zajvédelem

11.§ (1) Zajt kibocsátó berendezés, telephely úgy létesíthető, hogy a tevékenység megkezdésének napjától kezdődően zajkibocsátása nem haladhatja meg a számára a környezetvédelmi hatóság által előírt zajkibocsátási határértéket.

(2) Meglévő közlekedési útvonalak melletti területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(3) A zajterhelési határértéknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülni.

(4) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzembe helyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

(5) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.

(6) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény körül az illetékes hatóságok által meghatározott védőtávolság biztosítandó. A védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszerfeldolgozó és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.

8. Hulladékgazdálkodás

12.§ (1) Kommunális hulladék, állati hulladék, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap csak az erre a célra létesített, hatósági engedéllyel rendelkező telepen, lerakóhelyen helyezhető el.

(2) Veszélyes hulladék az üzemek területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

(3) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

9. Vízhatalóságvédelem

13.§ (1) Élő vízfolyásokba, csapadécsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

(2) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon történhet, a partjuk mentén levő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.

(3) A gépkocsi parkolókat, a gazdasági területeken belül a rakodók és a szabadtéri tárolás területeit vízzáró burkolattal kell kialakítani, a csapadékvizek a csak olajfogón keresztül, ill. előkezelés után vezethetők a közcsatornába.

(4) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.

10. Zöldfelületek védelme

14.§ (1) A gazdasági telken belül kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő növénytelepítést a használatbavételi engedély kérelem benyújtásáig meg kell valósítani, annak hiányában használatbavételi engedély nem adható ki. A növénytelepítés legalább 50 %-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum két vegetációs időszak alatt pótolni kell.

(2)-(3)

(4) A védő zöltsávokat legalább 80 % borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani.

(5) A zavaró hatású létesítményeknél a telken belül biztosítani szükséges a zavaró hatás gátlására alkalmas védő létesítmények elhelyezését.

(6) Kijelölésre kerültek az országos ökológiai hálózat elemei, megkülönböztetésre kerültek az ökológiai hálózat ökológiai folyosók, és puffer területük. Lehatárolásukat e rendelet függeléke tartalmazza.

(7) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet.

(8) A természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények nem helyezhetők el.

11. A települési környezet védelme

15.§ (1) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére, vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.

(2) A település szennyező forrásait meg kell szüntetni.

(3) A még beépítetlen területeken a terület jelenlegi használatának megváltoztatásában érdekeltek terhére el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, azok anyagának megfelelő elhelyezését.

12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

16.§ (1) A település közigazgatási területén

- a) Árvíz által veszélyeztetett területek,
 - b) Belvíz által veszélyeztetett területek,
 - c) Országos ökológiai hálózat (ökológiai folyosó)
- találhatók.

(2) A Sajó-folyó partéleitől számított 10-10 m szélességű sávot szabadon kell hagyni a meder megközelítésére és az elvégzendő vízgazdálkodási -árvízvédelmi és karbantartási-szakfeladatok ellátására.

(3) Külterületen a parti sávban csak gyepgazdálkodás megengedett.

(4) A nyílt ártéri területen, a hullámtéren és a töltés mentett oldali lábvonalától számított 110,0 m széles sávban tervezett létesítmények tervezésekor az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetni szükséges, valamint a szakhatóság hozzájárulását meg kell szerezni.

(5) A külterületek hasznosítása során az esetleges vízkivételek, illetve vízvisszavezetések csak az élőmeder állandósításával, ill. torkolati műtárgy kialakításával a vízjogi engedélye alapján lehet.

(6) A Sajó-folyó kiépített árvízvédelmi töltésének a mentett oldali területsávja változó szélességben fakadóvízes területnek minősül.

(7) A rendszeresen belvízjárta terület övezet által érintett települések településrendezési eszközeinek készítése során, a vízügyi hatóság adatszolgáltatása alapján belvízrendezési

munkarészt is készíteni kell. Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak kivételesen, a belvízrendezési munkarészben meghatározott feltételek teljesülése esetén jelölhetők ki.

(8) Az ökológiai folyosó övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(9) A (8) bekezdésben foglaltak esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(10)

(11) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(12) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

13. Településképi kötelezések

17.§ (1) A beültetési kötelezettség hatálya alá tartozó területeket a Szabályozási Tervben meghatározott területek.

(2) A beültetési kötelezettség hatálya alá tartozó területen biztosítani kell a telepítési sávban

a) gyümölcs- évsy más fajokkal történő telepítést lakóterületen,

b) vegyes faállományú fásítást gazdasági területen,

c) gyepesítést.

(3) Az ültetést a terület használatbavétele előtt kell elvégezni figyelembe véve a kiültetési időszakokat.

14. Közművekre vonatkozó rendelkezések

18.§ (1) Építési telkek közművesítését – eltérő műszaki lehetőségek kivételével – közterületről kell megoldani.

(2) A műszakilag rendelkezésre álló közcsatornára

a) kötelezően rá kell kötni,

b) a meglévő zárt rendszerű szennyvíztárolót üzemén kívül kell helyezni.

(3) Új zárt rendszerű szennyvíztároló építésére engedély kiadni csak akkor lehet, ha a közcsatornára rákötés műszakilag nem lehetséges és ezt a jegyző igazolja.

(4) A zárt rendszerű egyedi szennyvíztároló használatba vételének a feltétele a vízzáróság hivatalos mérési dokumentumokkal történő igazolása.

19.§ (1) A közép feszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, és szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni.

(2) A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaiktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

(3)

20.§ (1) 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.

(2)

21.§(1)

(2)

(3)

15. Az építés általános szabályai

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

a) az övezetre előírt közműellátottság megléte,

b) a telek közútról, közterületről, vagy magánútról megközelíthetősége.

(2) Magánút legalább két telek megközelítésére bármely övezetben kijelölhető, melyet a telekalakítási eljárásban külön helyrajzi számon kell lejegyeztetni.

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

(4) Valamennyi övezetben elhelyezhetők

a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,

b) a köztárgyak,

c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,

d) a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,

e) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők

(5) Az építmények elhelyezése az építési hely feleljen meg

a) az övezetre vonatkozó jelen előírásoknak,

b) az övezetre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,

c) a levegőminőségi előírásoknak

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

(7) A „kismélységű” telkek beépítése:

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

b) Kismélységű telkeknek az a építési telk 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 „kismélységű” 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.

c) A „kismélységű ” telkekre vonatkozó külön előírások.

ca) Ha a kismélységű telk vége nem a szomszédos telk 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, az előírt tűztávolságot be kell tartani.

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

cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telk is jelen előírások szerinti „kismélységű” telkeknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfallal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(8)

(9) A beruházások megvalósítása során a beruházó köteles gondoskodni a humuszos termőréteg megmentéséről és hasznosításáról.

16. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

23.§ (1) A vízhálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.

(2) A tűzcsapokat úgy kell elhelyezni, hogy a jogszabályoknak megfelelően a tűzcsap és a védendő építmények között 100 m-nél nagyobb távolság ne alakulhasson ki.

(3) A település vízellátó rendszerének korszerűsítése és bővítése során figyelembe kell venni a kialakítandó ipari területek magasabb tűzoltóvíz igényének biztosítását. A kialakítandó

hálózat a várható mértékadó tűzszakasz méretek és a hálózat kapacitásának mértékében biztosítsa az ipari területek oltóvízellátását.

(4) Az úthálózatot úgy kell megtervezni, hogy az a jogszabályoknak megfelelően biztosítsa a tűzoltóság vonulását. Az épületek, építmények, útszakaszok megközelíthetőségét és a tűzoltási felvonulási területet biztosítani kell.

(5) Az élet, anyagi javak, kulturális értékek védelmére tervezett építményt (építményrészt, óvóhelyet) úgy kell megvalósítani és fenntartani, hogy az a jogszabályoknak is megfeleljen.

(6) Az árvízi helyzet, a felszíni csapadékvizek elvezetésére és a vízelvezető rendszerek fenntartására fokozott figyelmet kell fordítani.

(7) A biztosítani kell a légi és katasztrófa riasztás feltételeit.

II. Fejezet

Terület-felhasználási egységek övezeti tagozódása

17. A település területének tagolása jogalkalmazási szempontból

24.§ (1) A település területe jogalkalmazási szempontból külterületre és belterületre van felosztva.

(2) A bel- és külterület jelenlegi és tervezett határát a szabályozási tervek tartalmazzák.

18. Szabályozási elemek

25.§ (1) Kötelező szabályozási elemek

a) a bel- és külterületek lehatárolása

b) a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek, illetőleg az azokon belüli egyes területrészek lehatárolása

c) az egyes területrészeken belül a közterületek és egyéb területek elkülönítése

d) a közterületeken belül a különböző célokat szolgáló területek

e) a közterületnek nem minősülő területeken belül a telkek, építési telkek, területek kialakítására és beépítésére vonatkozó megállapítások,

f) az egyes területrészeken belül a védett és a védelemre tervezett, valamint a védő területek, további építmények

g) az infrastruktúra-hálózatok és építmények szabályozást igénylő elemei,

h) helyi értékvédelmi terület határa,

i) egyedi tájértékek.

(2) Az övezeti jellemzők

- a) a kialakítható legkisebb telekterület mérete,
- b) a beépítési mód,
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke,
- d) a megengedett legnagyobb építménymagasság,
- e) a beépítés feltételének közművesítettségének mértéke,
- f) a zöldfelület legkisebb mértéke
- g) környezetvédelmi határértékek
- h) a terepszint alatt elhelyezhető építmények.

26.§ (1) A település területe építési szempontból beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre van felosztva.

(2) Beépítésre szánt területek övezetei

a) lakóterületek övezetei

aa) kertvárosias lakóterület övezete: Lke-1 jelű övezet, Lke-2 jelű övezet, Lke-3 jelű övezet

ab) falusias lakóterületek övezete: Lf-1 jelű övezet, Lf-2 jelű övezet

b) településközpont vegyes területek övezetei: Vt-1 jelű övezet, Vt-2 jelű övezet, Vt-3 jelű övezet, Vt-4 jelű övezet, Vt-5 jelű övezet

c) gazdasági területek övezetei

ca) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület: Gksz jelű övezet

cb) ipari gazdasági terület övezetei: Gip jelű övezet

d) üdülőterület övezetei: Üh jelű övezet hétvégiházas terület övezete

e) különleges beépítésre szánt területek övezetei

ea) mezőgazdasági üzemi területek: Kmg jelű övezet

eb) gyorsindítású gázturbinás hőerőmű transzformátor teleppel: Ke jelű övezet

ec) Sportpálya övezete: Ksp jelű övezet

ed) Temető területének övezete: Kt jelű övezet

(3) Beépítésre nem szánt területek övezetei

a) Közlekedési területek övezetei

aa) KÖu-2 jelű -országos főút övezete

ab) KÖu-3 jelű -országos mellékút övezete

ac) KÖu-4 jelű -országos települési gyűjtőút övezete

ad) KÖu-5 jelű -országos települési kiszolgáló út övezete

- ae) KÖu-7 jelű –közterületi parkoló övezete
- b) kötőtpályás (vasúti) közlekedési terület övezete: KÖk - jelű övezet (vasút)
- c) zöldterület övezete: Z kk jelű közkert övezete
- d) erdőterület övezete
- da) E jelű erdő övezete
- db) Eg jelű erdő övezete
- dc) Ev jelű védelmi erdő övezete
- dd) Ee jelű egészségügyi, szociális turisztikai erdő övezete
- e) mezőgazdasági terület övezetei
- ea) Má-I jelű általános mezőgazdasági terület övezete intenzív használattal
- eb) Má-E jelű általános mezőgazdasági terület övezete extenzív használattal
- ec) Má-Ix jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezete intenzív használattal
- ed) Má-Ex jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezete extenzív használattal
- ee) Mk jelű kertes mezőgazdasági területek övezete
- f) Vízgazdálkodási területek övezete
- fa) V-1 jelű övezet (Sajó-folyó, patak, csatorna, árok)
- fb) V-2 jelű övezet (tó)
- fc) V-3 jelű övezet (vízmű)
- fc) V- 4 jelű övezet (árvédelmi töltés)
- g) Természetközeli terület övezete: Tk jelű övezet
- h) Különleges beépítésre nem szánt területek
- ha) Megújuló energia-hasznosítási terület (K-en)

19. Telekalakítás szabályai

27.§ (1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani. A telkek közlekedési területté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.

(2) A beépítésre szánt terület céljára kijelölt telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészekből ki kell venni a közlekedésre szánt területeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

(3) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút kialakításánál a közhasználatot a közterületekre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően kell biztosítani, és az ingatlannyilvántartásba a területet önálló helyrajzi számmal, út művelési ággal kell bejegyezni.

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

20. Az építési övezetek általános előírásai

28.§ (1)

(2) A zöldfelületek legkisebb arányát a rendelet -egyes övezeti előírásai alapján kell meghatározni.

(3) A természetes terepfelszínt 0,5 m-el meghaladó épület körüli feltöltés, ha az nem árvíz, vagy belvíz veszély elhárítását szolgálja nem engedhető meg.

(4) Terepszint alatti építmények mindegyike elhelyezhető a településben.

(5) Állattartó épület építésének tervezésénél és engedélyezési eljárásánál az állattartásról szóló önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

21. Kialakult állapot

29.§ (1) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani

a) kialakult tömbben akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet vagy a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos méretét

b) tömbbelső feltárás esetén akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét.

(2) Kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.

(3) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni és

a) az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén

b) az oldalkert mérete el kell hogy érje a min. 4 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 4,0 m lehet),

c) a hátsókert mérete el kell, hogy érje a min. 6 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 6,0 m lehet).

(4) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely hátsó vonalának mélysége

a) nem haladhatja meg a 40 m-t.

b) az övezetre előírt telekmélységet,

c) az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építmény-magasság mértékével csökkentett értékét.

(5) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület hossza nem haladhatja meg

a) az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építmény-magasság értékével csökkentett értékét,

b) az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építmény-magasság mértékével csökkentett értékeit,

c) a 20,0 m-es telekmélységet.

(6) A szabályozási terven a "helyi értékvédelmi " jelű területen az övezeti előírások keretei között új épület elhelyezése esetén az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 4,0 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magassága nem haladhatja meg a 4,0 m-t.

III. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

22. A lakóterületre vonatkozó általános előírások

30.§ (1) A terv lakóterületei sajátos használatuk szerint kertvárosias (Lke) és falusias (Lf) lakóterületek.

(2) A lakóterületek beépítésének feltételei, új építéseknel területfelhasználástól és övezetektől függően

a) részleges, vagy teljes közművesítés,

b) levegőminőség, zajterhelés és egyéb környezetvédelmi terhelés ne érje el a hatályos jogszabályokban meghatározott határértéket.

(3) A lakóterületeken terepszint alatti építmények – a hatályos jogszabály szerint elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt alagsor, pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

(4) Falusias lakóterületen legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, kertvárosias lakóterületeken legfeljebb négylakásos lakóépület helyezhető el.

(5) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek, és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél a védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Az állattartó épületek épületmagassága max. 4,5 m.

(6)

(7) A lakóépületek és melléképületek között a beépítési oldalon 6,0 m távolságot kell tartani, vagy azokat közvetlenül hozzáépíteni. Ez utóbbi esetben a lakóháztól számított 6,0 m-en belül állattartási célokat szolgáló melléképület nem lehet.

(8) A helyben szokásos melléképületek a járműtároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tüzelőanyag-, mezőgazdasági tárolás) állattartás építményei, kisipari műhely, kiskereskedelmi üzlet, pavilon, kazánház.

(9) Az építési telkek területén, ahol a villamosenergia távvezeték védőterülete nem biztosítható, ott a villamosenergia távvezeték közterületre történő kihelyezéséről gondoskodni kell.

23. A kertvárosi lakóterület övezeteire vonatkozó előírások (Lke)

31.§ (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető

- a) legfeljebb négylakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

(2) A kertvárosias lakóterületen kivételesen elhelyezhető

- a) legfeljebb hatlakásos lakóépület,
- b) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- c) sportépítmény,
- d) üzemanyagtöltő,
- e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(3) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el

- a) szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- b) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
- c) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

32.§ (1) A kertvárosias lakóterületek funkcionális zónákra tagolódnak

(2) Lakó- és gazdasági udvar zónában

- a) az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el,
 - b) az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül melléképület csak a főépülettel egybe építve létesíthető.
 - c) az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
- (3) Gazdasági és kert zóna az utcai telekhatártól 20 métertől 40 m-ig számítandó zóna.
- (4) A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- (5) Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
- (6) Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- (7) 40 m-nél rövidebb telken a min. 6,0 m hátsókertet biztosítani kell.

33.§ (1) A kertvárosias lakóterületek beépítésének feltételei, új épület esetén

- a) teljes közművesítés (zárt szelvényű csapadékvíz csatorna és vezetékes gázellátás kivételével) és a
 - b) levegőminőség, zajterhelés és egyéb környezetvédelmi terhelés maradjon a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékek alatt.
- (2) A kertvárosias lakóterület övezetei: Lke-1 jelű övezet, Lke-2 jelű övezet, Lke-3 jelű övezet.
- (3) Az „Lke” övezetre vonatkozó értékeket az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

24. A falusias lakóterület övezeteire vonatkozó előírások (Lf)

34.§ (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- d) szálláshely szolgáltató épület,
- e) kézműipari építmény,
- f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- g) sportépítmény.

(2) Üzemanyagtöltő elhelyezése tilos.

(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

35.§ (1) A falusias lakóterületek funkcionális zónákra tagolódnak.

(2) Lakó és gazdasági udvar zónában

- a) az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el,
- b) az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető,
- c) az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

(3) Gazdasági és kert zóna az utcai telekhatártól számított 20 métertől 40 méterig terjedő zóna.

(4) A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.

(5) Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.

(6) Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

(7) A falusias lakóterület övezetei: Lf-1 jelű övezet, Lf-2 jelű övezet

(8) A falusias lakóterületeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, amennyiben még nem épültek ki a közművek.

(9) A beépítés feltételei új épület esetén

- a) a villamos energia,
- b) az ivóvíz,
- c) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
- d) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is megengedhető;
- e) levegőminőség, zajterhelés és egyéb környezetvédelmi terhelés maradjon a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékek alatt.

(10) Az „Lf” övezetre vonatkozó értékeket az 1. melléklet 2. táblázata szerint tartalmazza.

25. Településközpont terület övezeteire vonatkozó általános előírások (Vt)

36.§ (1) A településközpont vegyes területen elhelyezhető

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

f) sportépítmény,

g) parkolóház, üzemanyagtöltő.

(2) A településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhető

a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,

b) termelő kertészeti építmény.

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

(4) A településközpont vegyes terület övezeteinek beépítésének feltétele, új intézmény építése esetén teljes közművesítés (zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével) és a levegőminőség, zajterhelés és egyéb környezetvédelmi terhelés maradjon a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékek alatt.

(5) A településközpont terület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2 m² felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2 m² felületet meghaladó reklámjellegű homlokzatfestés.

(6) A településközpont területeken terepszint alatti építmények - az elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető hatályos jogszabály szerinti melléképítmények kivételével - csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

37.§ (1) Az előkertek mélysége, a hátsókertek legkisebb mélysége a hatályos jogszabályok, szabályozási terv és HÉSZ szerint.

(2) A településközpont vegyes területek övezetei: Vt-1 jelű övezet, Vt-2 jelű övezet,

Vt-3 jelű övezet, Vt-4 jelű övezet, Vt-5 jelű övezet

(3) A „Vt” övezetre vonatkozó értékeket az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

26. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

38.§ (1) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

c) igazgatási, egyéb irodaépület,

d) parkolóház, üzemanyagtöltő,

e) sportépítmény.

f) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

g) egyéb közösségi szórakoztató épület.

(2) Az övezetben az alábbi tevékenységi körök nem helyezhetők el

- a) alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem,
- b) élőállat nagykereskedelem,
- c) nyers-félkész bőr nagykereskedelem,
- d) fém-, érc, nagykereskedelem,
- e) vasárú szerelvény nagykereskedelem,
- f) hulladék nagykereskedelem.

(3) Az övezetbe elhelyezhető

- a) gazdasági építmények
 - aa) átrakó építmény, mérlegház,
 - ab) üzletház,
 - ac) raktár,
 - ad) szociális helység építménye,
 - ae) üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény,
 - af) terület ellátó alapfokú intézmény,
 - ag) termékvezeték,
 - ah) üzemanyagtöltő.
- b) melléképítmények
 - ba) garázs,
 - bb) kirakat szekrény,
 - bc) tüzelőanyag tároló,
 - bd) kazánház.
- c) terepszint alatti építmények (talajmechanikai szakvélemény alapján)
 - ca) süllyesztett rakodó,
 - cb) mérlegház,
 - cc) technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség.

(4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, amennyiben a szükséges közművek még nem épültek ki.

(5) A beépítés feltételei, új épület esetén

- a) a villamos energia,
- b) az ivóvíz,

- c) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
 - d) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban is történhet;
 - e) levegőminőség, zajterhelés és egyéb környezetvédelmi terhelés maradjon a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékek alatt.
- (6) A Gksz. övezetre vonatkozó értékeket az 1. mellélet 4. táblázata tartalmazza.

27. Az ipari gazdasági területek általános előírásai (Gip)

39.§ (1) Az ipari terület a településen egyéb ipari terület is lehet.

(2) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(3) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(4) Az ipari gazdasági területen - a jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület kivételével - kivételesen elhelyezhető

a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

b) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

28. Az egyéb ipari terület övezete

40.§ (1) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az alábbi tevékenységek nem engedhetők meg

1. akkumulátorgyártás
2. ércdúsító
3. bányauzem
4. lőporgyártás
5. atomenergiai létesítmény
6. izotóp labor
7. veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem
8. fehérje-feldolgozó üzem
9. zsírfeldolgozó üzem

10. azbesztgyártás
11. cellulózgyártás
12. grafitgyártás
13. foszféngyártás
14. gyógyszergyártás
15. koksizáló mű
16. vörösiszap tároló
17. zagytér
18. veszélyes hulladéklerakó

(3) Az ipari gazdasági területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, amennyiben a szükséges közművek még nem épültek ki.

(4) Beépítésének feltétele új épület esetén

a) részleges közművesítés (energia vízellátás, szennyvízelvezetés korszerű alternatív műszaki megoldással is történhet) és a

b) levegőminőség, zajterhelés és egyéb környezetvédelmi terhelés maradjon alatta a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékek alatt.

(5) Az ipari - gazdasági területek terepszint alatti építmények - az elő-, oldal és hátsó kertbe elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén a talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

(6) A „Gip” övezetre vonatkozó értékeket az 1. melléklet 5. táblázata tartalmazza.

29. Hétvégi házas üdülőterületek (Üh)

41.§ (1) A hétvégi házas területen elsősorban a 4,5 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

(2) A hétvégi házas területen az üdülőegységeket csoportos formában is elhelyezhetők.

(3) A helyi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése is.

(4) A hétvégi házas területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(5) A hétvégi házas üdülőterületek beépítésének feltételei, új épület esetén

a) teljes közművesítés (zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)

b) levegőminőség, zajterhelés és egyéb környezetvédelmi terhelés maradjon alatta a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékek alatt.

(6) Az „Üh” övezetre vonatkozó értékeket az 1. melléklet 6. táblázata tartalmazza.

30. Különleges beépítésre szánt területek (K)

42.§ (1) Különleges beépítésre szánt területek

- a) Kmg - mezőgazdasági üzemi területek övezete,
- b) Ke - gyorsindítású gázturbinás hőerőmű övezete transzformátor teleppel,
- c) Ksp - sportpálya területének övezete,
- d) Kt - jelű temető területének övezete.

(2) A különleges beépítésre szánt területek beépítésének feltételei, új épület esetén

a) legalább részleges közművesítés (energia vízellátás, szennyvízelvezetés korszerű alternatív műszaki megoldással is történhet) és a

b) levegőminőség, zajterhelés és egyéb környezetvédelmi terhelés maradjon a hatályos jogszabályokban meghatározott határértékek alatt.

(3) Az övezetben a rendeltetéshez, működéshez szükséges épületek és építmények, helyezhetők el.

(4) A „K” övezetre vonatkozó értékeket az 1. melléklet 7. táblázat tartalmazza.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek előírása

31. Közlekedési területek övezetei (KÖu; KÖk)

43.§ (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

(2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a hatályos jogszabályban előírtak szerint szabad.

(3) A (2) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével.

A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló:

közlekedési építmények,

kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

igazgatási épület,

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

(4) A közúti közlekedési terület övezetei

- a) KÖu-2 jelű -országos főút övezete
- b) KÖu-3 jelű -országos mellékút övezete
- c) KÖu-4 jelű -országos települési gyűjtőút övezete
- d) KÖu-5 jelű -országos települési kiszolgáló út övezete
- e) KÖu-7 jelű –közterületi parkoló övezete

44.§ (1) Szabályozási szélességek

a) országos főút: KÖu-2 jelű övezet

aa) a 35-ös főközlekedési út jelenlegi átkelési szakasza (Ady Endre utca), változó szélességű, a kialakult állapot miatt.

ab) a tervezett új 35-ös főút új nyomvonalon, a belterülettől D-re kerül elhelyezésre, így a jelenlegi 35-ös főút forgalmi helyzete, szerepköre megváltozik.

b) országos mellékutak: KÖu-3 jelű övezet

ba) Sajószöged - Sajóörös (36107) átkelési szakasza Ady utca, min. 18,0 m szabályozási szélesség

bb) Sajószöged - Hejőbába 3311-es átkelési szakasza Bábai utca) 18,0 m szabályozási szélesség

c) helyi gyűjtőutak KÖu-4 jelű övezet, a gyűjtőutak 22,0 m, 18,0 m, 16,0 m szabályozási szélességgel alakítandók ki.

d) kiszolgáló utak KÖu-5 jelű övezet, 10,0 m, 12,0 m, 14,0 m, 16,0 m, szabályozási szélesség

e) parkoló KÖu-7 jelű övezet.

(2)

(3) Kötött pályás közlekedési terület KÖk jelű övezet előírásai:

a) A vasúti közlekedési terület övezetében más jogszabályi előírás hiányában 10 m szélességű építési területet kell biztosítani.

b) A vasút védőtávolságán belül új beépítésre szánt terület, vagy új építményeket elhelyezni csak a település katasztrófavédelmi besorolásánál és a veszélyeztető hatásnak a figyelembevételével lehet.

32. Zöldterület övezetei (Z)

45.§ (1) Az övezetben épület legfeljebb 4,5 m beépítési magassággal helyezhető el.

(2) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke közkert esetében

a) a megengedett legnagyobb beépítettség 3%,

b) a legkisebb zöldfelület 60%.

(3) Új közkert létesítése, rekonstrukciója csak kertépítészeti terv, vagy kertészeti szakvélemény alapján történhet.

33. Erdőterületek

46.§ (1) Az erdők elsődleges rendeltetését és az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdészeti hatóság határozza meg.

(2) A településen gazdasági (Eg), védelmi (Ev), egészségügyi, szociális, turisztikai célú (Ee) erdők övezete található.

34. Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete (Eg)

47.§ Elsődlegesen gazdálkodás céljára szolgáló terület. A területen az erdő és a vadgazdálkodáshoz kapcsolódó üzemi épületek 0,5%-os maximális beépíthetőségig helyezhetők el.

35. Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete (Ev)

48.§ (1) A védelmi rendeltetésű erdőben épületet elhelyezni nem lehet.

(2) A védelmi célú erdőterületen az övezeti előírások és a hatályos jogszabályi előírások betartása mellett elhelyezhetők egyes műtárgyak:

a) a terület felhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű- várakozóhelyek,

b) közművek (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),

c) nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),

d) geodéziai, turisztikai jelek,

e) köztárgyak,

f) nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,

g) kutatás és az ismeretterjesztés létesítményei

h) vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények.

36. Egészségügyi-turisztikai erdő (Ee)

49.§ (1) A turisztikai, azaz közhasználatra szánt erdő területén közjóléti rendeltetésű műtárgyak és a rendeltetésszerű használathoz és fenntartáshoz szükséges műtárgyak helyezhetők el.

(2) Csak olyan – a természetvédelmi és erdészeti hatóság által engedélyezett – szabadidő eltöltését, sportolást, játékot, pihenést szolgáló létesítmények helyezhetők el, melyek az erdőt rendeltetése betöltésében károsan nem befolyásolják (erdei tornapálya, kerékpárút, turistaút, pihenő-hely, esőbeálló, sétatutak, sétányok; azonos stílusú, természetes anyagú parkbútorok (padok, hulladékgyűjtők stb),

(3) Erdőterületen épületek, építmények, új funkciók elhelyezése csak az erdészeti hatóság jóváhagyásával történhet.

37. Mezőgazdasági területek általános előírásai

50.§ (1) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a következő övezetekre tagozódik

- a) Általános mezőgazdasági területek intenzív gazdálkodással Má-I (szántó)
- b) Általános mezőgazdasági területek extenzív gazdálkodással Má-E (gyep, legelő)
- c) Korlátozott használatú mezőgazdasági területek Má-Ix (szántó) és Má-Ex (rét, legelő) övezetek
- d) Kertes mezőgazdasági területek övezetei: Mk

38. Általános mezőgazdasági terület jellemzően szántó művelésű terület – intenzív gazdálkodással (Má-I)

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

(2) A termőföldön történő beruházásokat úgy lehet engedélyezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza. A beruházáshoz szükséges védőterületet saját területen (telken) belül kell biztosítani, és az ártalom kiküszöböléséről az ártalomkeltőnek kell gondoskodnia.

(3)

(4) A „Má-I” övezetre vonatkozó értékeket az 1. melléklet 8. táblázata tartalmazza.

(5) Tanya épület, lakóház és farmgazdaság létesítése 6000 m² építési telek kialakításával és legalább 3,0 ha nagyságot elérő terület megművelése.

(6) Az övezetben elhelyezhetők a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint lakóépület a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére.

52.§ (1) Terepszint alatti létesítmények a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők.

(2) Állattartó telepek létesítése csak 3,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével megengedett. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is létesíthető.

(3) Az övezetben új lakás, lakóépület csak akkor építhető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(4) A mezőgazdasági terület övezeteiben a közművesítettség mértéke részleges. Energia, vízellátás és szennyvízelvezetés korszerű alternatív műszaki megoldású is lehet. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

39. Általános mezőgazdasági terület jellemzően szántó művelésű terület - extenzív gazdálkodással (Má-E)

53.§ (1) Az övezet telkein lakóépület nem építhető, csak a gyepgazdálkodáshoz vagy állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(2) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 10,0 m.

(3) Az „Má-E” övezetre vonatkozó értékeket az 1. melléklet 8. táblázata tartalmazza.

(4) Állattartó telepek létesítése csak 5,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével megengedett. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de az 5,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.

(5) Az övezetben a közművesítettség mértéke részleges. Energia, vízellátás és szennyvízelvezetés korszerű alternatív műszaki megoldású is lehet. Ha a szennyvíz a közcsatornába nem vezethető, akkor zárt szennyvíztárolót kell kialakítani, vagy egyedi szennyvíztisztítót kell létesíteni.

40. Korlátozott használatú mezőgazdasági területek övezete

Má-Ix (szántó) és Má-Ex (rét, legelő) övezetek

54.§ (1) A korlátozás okai

- a) árvízveszély,
- b) belvízveszély,
- c) ökológiai hálózat (ökológiai folyosó)
- d) régészeti, ex lege védett területek és védő övezeteik lehetnek.

(2) Az övezetben épület nem, építmény, műtárgy külön jogszabályi keretek között helyezhető el.

(3) Árvízveszélyes területen

a) csak olyan módon történhet a területek hasznosítása – építmények műtárgyak elhelyezése - ami visszatartó hatásával az árvizek szabad levonulását nem akadályozza.

b) a vízügyi épületek, építmények padlószintjét (szerkezeti alsó élét) a MÁSZ + 1 m fölé kell kiemelni, az építményeket lábakon álló kivételűre kell megtervezni, és a lábakat a jeges árvíz torlónyomására kidőlés ellen méretezni kell.

(4)

(5) Vízfolyások partja mellett legalább 50 méter széles sávban a mezőgazdasági területek csak extenzíven (vegyszermentesen) művelhetők, gazdasági épületek sem helyezhetők el.

(6) Régészeti területeken és ex lege védett területeken és védőövezetükön belül új épület, építmény csak az illetékes szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.

41. Kertes mezőgazdasági területek övezete (Mk)

55.§ (1) Az övezetben 720 m² telekterületig lyukpince és fólia sátor kivételével építmény nem helyezhető el.

(2) Az övezetben 1500 m²- telekterületig csak gazdasági épület helyezhető el 3 %-os beépítettséggel, maximum 3,5 m beépítési magassággal.

(3) Az „Mk” övezetre vonatkozó értékeket az 1. melléklet 9. táblázata tartalmazza.

(4) Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület, a megengedett 3%-os – os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 3,5 m lehet, és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása, vagy bérleményként való használata.

42. Vízgazdálkodási területek övezete (V)

56.§ (1) Vízgazdálkodási területe övezetében csak a vízgazdálkodással és az árvédelemmel kapcsolatos építmények és létesítmények helyezhetők el.

(2) A település közigazgatási területén az alábbi vízgazdálkodási terület övezetei találhatók

a) V-1 övezetbe tartoznak a folyók, patakok, csatornák, árkok,

b) V-2 övezetbe tartoznak a horgásztavak,

c) V-3 övezetbe tartoznak a vízművek,

d) V-4 övezetbe tartoznak az árvédelmi töltések.

(3) V-1 övezetben a védőövezeten belül Ideiglenes építményt, kerítést sem lehet elhelyezni a meder megközelítésének biztosítására és az elvégzendő vízgazdálkodási -árvízvédelmi és karbantartási- szakfeladatok ellátására miatt.

(4) A V-2 övezetként szabályozott területén elhelyezhetők a vízi sport és sporthorgászat szolgáló közösségi építmények vízjogi engedély alapján.

(5) A V-3 és V-4 övezetben vízjogi engedély alapján helyezhetők el műtárgyak és építmények.

43. Természetközeli területek övezete (Tk)

57.§ Az övezetben épület nem helyezhető el.

43/A. Különleges megújuló energia-hasznosítási terület (K-en)

57/A.§ (1) A K-en jelű különleges megújuló energia-hasznosítási terület övezet a településen tervezett napelemes kiserőművek elhelyezésére szolgál.

a) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményszíntjei és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

b) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.

c) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fény-visszaverődést csökkentő bevonattal).

d) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.

e) Az övezetben

ea) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²,

eb) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%.

f) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter, mely a technológiai építményrészek esetében szükség esetén 30 méterig túlléphető.

44. Helyi értékvédelmi területek előírásai

58.§ (1) A helyi településszerkezeti védettségű területen védendő

a) a szabályozási vonal (utcahálózat),

b) a beépítés módja,

c) a telekszerkezet jellege.

(2) A védendő látványok és a látványban megjelenő új építmény esztétikai minőségének biztosítása érdekében látványterv készítendő.

(3) A helyi értékvédelmi területeken megőrzendő az utcák és közök rendszere, nem nyithatók új utcák és közök.

(4) A helyi régészeti jelentőségű területek védelme érdekében az építést megelőzően kötelező a feltárás.

(5) Az építés alatt megfigyelést kell végezni leletmentés, esetleges építési módosítás céljából.

45. Tájvédelmi előírások

58/A. A zöldfelület a tájra jellemző legyen, lehetőleg honos fajokból. Allergén, invázív növényfajok telepítése tilos.

V. Fejezet

46. A térségi szabályozás elemei BAZ Megye Területrendezési Terve alapján

59.§ (1) A település igazgatási területének térségi övezetei

- a) ökológiai hálózat: ökológiai folyosó, pufferzóna övezetei,
- b) kiváló termőhelyi adottságú erdőterület,
- c) kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi terület övezete
- d) rendszeresen belvízjárta terület terület övezete

(2) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások

- a) Ökológiai folyosó és pufferzóna övezete, ezekre BAZ Megye Területrendezési Tervének előírásai vonatkoznak.
- b) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
- c) Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi terület övezetében
 - ca) Az övezet területén különös figyelmet kell fordítani a szennyvíz-elvezetés, -tisztítás és elhelyezés mielőbbi megoldására, a teljes szennyvízcsatorna - hálózat kiépítését meg kell valósítani.
 - cb) A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosításának elősegítése.
- d) Rendszeresen belvízjárta terület által érintett övezetben gondoskodni kell a vizek elvezetéséről, a vízlevezető árkok, csatornák rendszeres karbantartásáról.

VI. Fejezet

Záró rendelkezések

60.§ (1) Ez a rendelet 2013. október 01-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Sajószöged Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 21/2004. (XII.22.) KT. rendelete.

dr. Gulyás Mihály sk.
polgármester

dr. Boros István sk.
címzetes főjegyző

Kihirdetési záradék:

Kihirdetve 2013. augusztus 30-án.

Sajószöged, 2013. augusztus 30.

1. MELLÉKLET a 10/2013.(VIII.30.) önkormányzati rendelethez**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI****1. TÁBLÁZAT**

	Az építési telek					
	Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
			m ²	%	m	%
1.	Lke-1	O	400	30	4,5	20
2.	Lke-2	O	600	30	4,5	20
3.	Lke-3	O	800	30	4,5	20

2. TÁBLÁZAT

	Az építési telek					
	Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
			m ²	%	m	%
1.	Lf-1	O	700	30	4,5	40
2.	Lf-2	O	1200	30	4,5	40

-A legnagyobb homlokzatmagasság 5,5 m

3. TÁBLÁZAT

	Az építési telek					
	Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
			m ²	%	m	%
1.	Vt-1	O	400	30	4,5	10
2.	Vt-2	SZ	K	30	7,5	10
3.	Vt-3	O	600	30	4,5	10
4.	Vt-4	O	1000	30	4,5	10
5.	Vt-5	SZ	1000	30	4,5	10

4.TÁBLÁZAT

	Az építési telek					
	Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
			m ²	%	m	%
1.	Gksz	SZ	2000	40	9,0 (T)*	20

*(T) Technológia függvényében eltérő érték is lehet

5.TÁBLÁZAT

	Az építési telek					
	Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
			m ²	%	m	%
1.	Gip	SZ	2000	40	9,0 (T)*	25

*(T) Technológia függvényében eltérő érték is lehet

6.TÁBLÁZAT

	Az építési telek					
	Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
			m ²	%	m	%
1.	Üh	O	200	15	4,5	60

*(T) Technológia függvényében eltérő érték is lehet

7. TÁBLÁZAT

	Az építési telek					
	Az építési övezet funkcionális besorolása					
	Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület mérete	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	A zöldfelület legkisebb mértéke
			m ²	%	m	%
1.	Kmg	SZ	1000	40	6,0 (T)	40
2.	Ke	SZ	1000	40	7,5 (T)	40
3.	Kt	SZ	1000	10	7,5	40
4.	Ksp	SZ	K	10	7,5	40

8.TÁBLÁZAT

	A telkek				
	Övezeti jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság
			m ²	%	m
1.	Má-I	SZ	6000+ 3 ha	3	(4,5) csak lakóépületre vonatkozik gazdasági építmény magassága technológiafüggő
2.	Má-E	SZ	6000+ 5 ha	3	(4,5) csak lakóépületre vonatkozik gazdasági építmény magassága technológiafüggő

9.TÁBLÁZAT

	Az építési telkek				
	Övezeti jele	Beépítésének módja	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettsége	A megengedett legnagyobb építmény magasság
			m ²	%	m
1.	Mk	SZ	3000	3	3,5

2-3. MELLÉKLET

***SZABÁLYOZÁSI TERV A BELTERÜLETRE SZM-1/2013-07 M=1:2000**

SZABÁLYOZÁSI TERV A KÜLTERÜLETRE SZM-2/2013-07 M=1:10000

* Módosította a 11/2016.(VII.12.) önkormányzati rendelet-SZM-11/2016-05 tervlappal.