

# LUDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

## 7/2009. (VIII. 26.) sz. rendelete

### LUDAS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Ludas Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembe-vételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet) és annak alkalmazását elrendeli.

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### A rendelet hatálya

##### 1. §

A jelen rendelet hatálya Ludas község igazgatási területére (bel- és külterületére) terjed ki.

#### A rendelet alkalmazása

##### 2. §

- (1) A település közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban: építési tevékenységet folytatni), valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII. 20.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Korm. rendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK) és az általános érvényű egyéb törvényi és hatósági rendelkezések megtartása mellett csak a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.
- (2) A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

## Szabályozási elemek

### 3. §

- (1) A belterületi szabályozási tervlapokon kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek:

Kötelező szabályozási elemek:

- szabályozási vonal,
- területegység határa, területfelhasználás,
- építési övezet határa,
- építési övezetre vonatkozó előírások,
- belterületi határ, beépítésre szánt terület határa.

Irányadó szabályozási elemek:

- telekhatárok.

- a) A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.
  - b) A területegység és az övezet határvonala a terv módosítása nélkül akkor változtatható, ha a változtatás a telekhatár-rendezés miatt válik szükségessé és a szabályzat teleknagyságra vonatkozó előírásai mindegyik telek esetében betarthatók.
  - c) A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a telekalakítási terv, illetve a változási vázrajz készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni, azokat a szabályzat előírásainak keretei között az önkormányzat építésügyi hatósága pontosíthatja.
- (2) A külterületi szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeket, illetve övezeteket határolják le, illetve az azokra vonatkozó építési előírásokat jelölik. Az irányadó szabályozási elemek az egyes területfelhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfasítás) vonatkoznak.
- a) A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.
  - b) Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl. erdő- és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek) alapján történhet.
  - c) A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:
    - a szabályozási vonalakat,
    - a területfelhasználási egységek határát,
    - a területfelhasználási egységeken belüli övezetek határát,
    - a területfelhasználási egység, illetve övezet jelét,
    - a területfelhasználási egységeken, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
    - a területfelhasználási egységeken, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
    - a belterületi és a beépítésre szánt/ nem szánt területek határát.
  - d) A c) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

## A telekalakítás és az építés engedélyezése

### 4. §

- (1) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás, az övezet vagy építési övezet a településrendezési terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés a változásnak megfelelően engedélyezhető.
  - a) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az építés akkor is engedélyezhető, ha a változás a legközelebbi jövőben (5 éven belül) következik be és az építés csak az élet-, vagyoni-, közbiztonság, vagy az egészség védelme érdekében feltétlenül szükséges munkák elvégzésére irányul,
  - b) a terv távlatában válik időszerűvé, az építés ideiglenes jelleggel – a kártalanítás kizárásával – és csak akkor engedélyezhető, ha
    - a terv szerinti felhasználás megvalósulását nem akadályozza meg,
    - az állag megóvására irányul, vagy
    - a környezet védelme érdekében történik, illetve a távlati felhasználás megvalósulásának várható idejére bizonyíthatóan megtérül.
- (2) A tervezett lakóterületek építési telkeinek kialakítása telekalakítási terv alapján történhet. Nem kötelező (elvi) telekalakítási tervet készíteni a közterületet nem érintő és nyolcnál kevesebb telek kialakulását eredményező telekhatárrendezés, telekegyesítés, vagy telekfelosztás esetén. Nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei telekalakítási terv, terület-előkészítés, vízrendezés, tereprendezés, feltöltés, előközművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, az új épület építése a fenti munkák elvégzésének és a közműrendszerre való rákötés lehetőségének igazolásával engedélyezhető. Használatbavételi engedély csak a szükséges teendők elvégzése után és a közműrákötések kiépítésével adható.
- (4) A vasút 50 m-es védősávján és a vasúti átjárók rálátási háromszögén belüli építésügyi hatósági eljárásba a közlekedési hatóságot be kell vonni.
- (5) Bányatelekkel érintett területen történő építéshez a bányatulajdonos hozzájárulása szükséges.
- (6) A telkek területének - az övezeti előírásokban – meghatározott részét kötelező zöldfelületként kell kialakítani. Kialakult állapot esetén az övezeti előírásokban szabályozott kötelező zöldfelületi fedettség többszintes növényállomány telepítése esetén az OTÉK előírásainak megfelelően csökkenthető. A zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-én 1 db lombos fa, vagy 40 db legalább közepes növekedésű (1-1,5 m magasra növvő) cserje elültetése szükséges.
- (7) A meglévő fásított közterületek, fasorok, az intézmények és magánkertek településképi szempontból értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó településképi jelentőségű gyepes zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemek, amelyeket érintő rendezés, változtatás csak építéshatósági engedély alapján történhet.
- (8) A beépítésre nem szánt területeken történő építések, illetve zöldmezős beruházások építési engedélyezési eljárása során az építési engedélyezési tervben külön munkarészben – talajvédelmi terv - külön jogszabály alapján kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával. Talajvédelmi tervet csak a külön jogszabályban meghatározott szakértő készíthet.

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

## **TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

### **5. §**

- (1) A település igazgatási területe bel- és külterületbe tartozik.
- (2) A belterületi határ módosításáról a településrendezési tervnek és a jelen előírásoknak megfelelően, a vonatkozó magasabb rendű jogszabályi előírások szerint kell gondoskodni.
- (3) Belterületbe kell vonni a 011/3 hrsz-ú vasúti területnek a szabályozási terven ábrázolt részét.
- (4) A településrendezési tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha az ezáltal belterületté nyilvánított terület tervezett felhasználása is időszzerűvé válik.

### **6. §**

- (1) A település igazgatási területe - függetlenül attól, hogy bel- vagy külterület - építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekbe tartozik.
- (2) Ludas beépítésre szánt területei - építési használatuk általános jellege szerint - a következő területfelhasználási egységekbe tartoznak:
  - lakóterületek,
  - gazdasági területek,
  - különleges területek.
- (3) Ludas beépítésre nem szánt területei
  - közlekedési és közműterületek,
  - zöldterületek,
  - erdőterületek,
  - mezőgazdasági területek,
  - vízgazdálkodási területek
  - természetközeli területek
  - különleges beépítésre nem szánt területekkörébe tartoznak.
- (4) A területfelhasználási egységeket a településszerkezeti terv és a szabályozási terv, azok tagozódását - övezeteit, építési övezeteit - a szabályozási terv tünteti fel.

## A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### Lakóterület

#### 7. §

- (1) A lakóterületek építési használatuk sajátos jellege szerint **Lf** jelű falusias lakóterület területfelhasználási egységbe tartoznak.
- (2) A falusias lakóterület
- a) egylakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál,
  - b) a lakóterületen elhelyezhető még
    - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
    - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
    - szálláshely szolgáltató épület,
    - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő, egyéb – nem nagyüzemi – gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény,
    - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
    - termelő kertészeti építmény,
    - sportépítmény
  - c) nem helyezhető el
    - üzemanyagtöltő
- (3) A falusias lakóterület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

Övezeti jele	Építési telek				Építmény
	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
Lf - 1	1200	oldalhatáron álló	30	50	5,5
Lf - 2	900	oldalhatáron álló	30	50	5,5
Lf - 3	600	oldalhatáron álló	30	50	5,5
Lf - 4	2500	szabadonálló (kialakult)	20	60	5,5
Lf - 5	200	zárt sorú	100	0	5,5
Lf - 6	900	szabadon-álló	30	50	kialakult

- (4) A lakótelek mérete
- a) meglévő lakótelek esetén
    - a telek területe és mérete a kialakult állapot szerinti,
    - az övezeti jelben meghatározott telekterületnél kisebb – már korábban is beépített
    - telek méretei kialakult állapotnak tekintendők, jelen szabályzat egyéb előírásainak betartása mellett az építési telek beépíthető.
  - b) telekalakítás esetén
    - a telek területe nem lehet kisebb a telektömb övezeti jelében meghatározott területnél,
    - a telek szélessége legalább 18 m legyen,
    - meglévő hosszú lakótelekek megosztása esetén az eredeti telekszélesség megtartható.
- (5) A lakóterület azon telkei, amelyek közútról vagy önálló helyrajzi számú magánútról gépjárművel közvetlenül nem megközelíthetőek, nem építhetők be. Nyeles telek nem alakítható ki.
- (6) Az építési telek területén belül az épület elhelyezésére szolgáló területeket a következők szerint kell meghatározni:
- a) az előkert mélysége
    - új telekalakítású területen 5,0 m,
    - meglévő utcákban a kialakult állapothoz igazodó,
  - b) az oldalkert szélessége
    - új telekalakítású területen és a legalább 16,0 m szélességű meglévő telkek esetében az országos előírások szerinti,
    - a 12,0-16,0 m közötti telekszélesség esetén legalább 4,5 m,
    - a 12,0 m-nél keskenyebb telkek esetében legalább 3,0 m,
  - c) a hátsókert mélysége nem lehet kevesebb
    - sem 6,0 m-nél,
    - sem az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél,
    - a telek utcavonaltól mért 50,0 m-en túli része hátsókertként kezelendő,
    - a 25 m-nél rövidebb telkek esetében az épület a hátsó telekhatárig építhető.
- (7) A beépítés mértéke
- a) lakótelek beépíthető területe a telek területének 30%-a,
  - b) ha a telek területe 1200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb, akkor a 1200 m<sup>2</sup> feletti rész csak fél területtel számítható.
- (8) A telek beépítési módja:
- a) Sz jelű szabadonálló beépítési mód szerinti övezetben az épületek és a telekhatár között minden oldalról beépítetlen telekrész maradjon. Az Lf-4 jelű övezetbe a meglévő beépítési mód átmenetileg megtartható.
  - b) O jelű oldalhatáron álló beépítési mód, ahol az épület
    - az utcában kialakult állapot szerinti oldalhatáron helyezhető el,
    - ha a telekszélesség, a szomszédos telkek méretei és beépítési adottságai, a tájolás stb. indokolják, akkor az épület az építési helyen belül szabadonállóan is elhelyezhető, az oldalkertre vonatkozó előírások betartásával.
  - c) Z jelű zárt sorú beépítési mód, ahol az építési hely a telek mindkét oldalhatáráig tart.

- (9) Az építési telken egy lakóépület építhető. A telek rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb épületek egy csoportban, a meghatározott építési hely szerinti területen belül, a lakóháztól különállóan is építhetők.
- (10) Az épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól, 3,0 m-en belül álló homlokzati falában és tetőfelületén nyílás nem nyitható, ha a beépítendő oldalhatárral szomszédos telek 16,0 m-nél keskenyebb (v.ö. (6) bekezdés b) pontjával).
- (11)
- (12) A lakóterületen elhelyezhető létesítményekhez az OTÉK 42. §-ában meghatározott számú gépjármű elhelyezését a telken belül kell biztosítani. A közösségi létesítményekhez a parkoló közterületen is elhelyezhető, ha a funkció, vagy a kialakult állapot adottságai miatt a saját telken való elhelyezés nem lehetséges.
- (13) Az övezetben csak a lakófunkciót nem zavaró, a lakóterületi környezeti határértékeknek megfelelő környezeti terhelésű gazdasági tevékenységhez szükséges építés és környezethasználat történhet, amelynél az engedélyezésben illetékes hatóságok meg tudják ítélni a következőket:
- a létesítmény új, bejelentés-kötelezett pontforrásainak emissziója az adott gazdasági tevékenységnél elérhető legjobb technikától megkívánható emisszió-határértékeknek megfelelő,
  - az új létesítmény a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi eredetű zajterheléssel nem zavarja,
  - az új létesítmény használata során keletkező technológiai jellegű, veszélyes és nem veszélyes hulladék káros környezeti hatások nélküli, időszakos gyűjtése és tárolása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
  - a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt, a felszíni- és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
  - a közterület terhére saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényt nem gerjeszt, új gépjárműforgalmat nem vonz,
  - a káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítja, ill. előkezelet.
- (14)
- (15) Az egyes telkek területének legalább az övezeti előírásokban meghatározott %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (16) Az övezet nem lakófunkciójú telkein a zöldfelület kialakítására vonatkozó követelmények:
- a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább  $\frac{1}{4}$ -ét háromszintű (gyep- cserje- és

lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

- b) a parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként 1-1, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.
- c) a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig, a gyephézagos burkolat közül a műanyag gyepráccsal fedett és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl. gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításnál nem vehető figyelembe.

## Gazdasági terület

### 8. §

- (1) A gazdasági terület a település beépítésre szánt területének elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló része.
- (2) A település gazdasági területei építési használatuk sajátos jellege szerint:
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - ipari
 gazdasági területbe tartoznak.
- (3) A **Gksz** jelű gazdasági terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 

Kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhetők

  - a) üzemi jellegű termelő és szolgáltató építmények
  - b) üzemi jellegű kutatóhelyek építményei,
  - c) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - d) raktárak és tároló építmények,
  - e) iroda, szociális, közösségi létesítmények,
  - f) a közegészségügyi előírások teljesülése esetén az üzem rendeltetésszerű és biztonságos működéséhez szükséges egy szolgálati lakás,
  - g) védőfásítás, telken belüli egyéb zöldfelületek.

Külterületi Gksz jelű területen a következő funkciójú épületek is elhelyezhetők:

- h) környezeti hatásuk (nagy gépjárműforgalom, stb.) miatt lakóterületen el nem helyezhető gazdasági célú épületek telephelyei,
  - i) közlekedési és szállítási létesítmények,
  - j) gépjárműtárolók,
  - k) üzemanyagtöltő állomás
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:



Építési telek					Építmény
Övezeti jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
Gksz-1	1500	oldalhatáron álló	40	30	6,0
Gksz-2	3000	szabadonálló	60	20	8,0

- (5) A **Gip** jelű ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

Az ipari gazdasági területen elhelyezhetők

- jelentős környezeti hatásuk (zaj, gépjárműforgalom stb.) miatt lakóterülettől védőtávolsággal elhelyezhető gazdasági célú épületek telephelyei,
- energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei,
- bányászattal kapcsolatos üzemi építmények,
- ipari termelő üzemek,
- raktárak és más tároló építmények,
- közlekedési és szállítási létesítmények,
- gépjárműtárolók,
- üzemanyagtöltők,
- iroda, a dolgozók szociális és egészségvédelmi ellátását szolgáló épületek és építmények, közösségi létesítmények, sportépítmény,
- védőfásítás, telken belüli egyéb zöldfelületek.

- (6) Az ipari gazdasági területen az övezeti előírások:

Építési telek					Építmény
Övezeti jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
Gip-1	5000	szabadonálló	30	40	11,0*

\* egyes építmények, illetve építményrészek magassága a technológiához szükséges mértékben növelhető

- (7) A gazdasági területen csak a közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető és az építési szabályoknak megfelelően kialakított, közművel ellátott telkek építhetők be.
- (8) A gazdasági területen kialakítható építési telek méretét
- a funkcióhoz szükséges építmények és szabadtéri tárolóhelyek,
  - az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások megtartásával,
  - a környezetre gyakorolt káros hatások és
  - az indokolt fejlesztési igények figyelembevételével, továbbá
  - a területre vonatkozó övezeti jel szerint meghatározott legkisebb kialakítható telek-terület és legnagyobb beépíthetőség szerint kell meghatározni.

- (9) A gazdasági terület építési telkén belül az épületek elhelyezésére szolgáló területet az OTÉK előírásai szerint kell meghatározni. Az építési helyen belül az épületek – a vonatkozó országos előírások betartása mellett – szabadon elhelyezhetők. A meglévő telephelyek előbbi előírásoknak nem megfelelő épületei megtarthatók. Ez esetben a szomszédos telkek beépítésénél kell érvényesíteni az építmények között szükséges távolság megtartását.
- (10) A gazdasági területen új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, engedélyhez kötött felújítása csak a teljes építési telekre kiterjedő beépítési terv alapján történhet, amely az (elvi) építési engedélyezési terv részét képezi. A tervnek az épületek építészeti kialakításán kívül tartalmaznia kell a telepítést, a parkolást, a belső gépjármű-közlekedést, a rakodás területeit, a zöldfelületek kialakítását, a közműellátás megoldását, az építés – beruházás környezetvédelmi követelményeinek szabályozását és a közegészségügyi követelmények teljesítésének bizonyítását.
- (11) Az építési telken elhelyezhető épületek legnagyobb építménymagassága a területre vonatkozó övezeti jel szerinti, amelytől csak a technológiai előírások betartásának indokával lehet eltérni
- (12)
- (13) A kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani. A telken belüli út, illetve parkoló burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2,0 m távolságra legyen.
- (14) Zöldfelületek kialakítására az övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) az egyes telkek területének legalább az övezeti előírásokban meghatározott %-át zöldfelületként kell kialakítani, ezen belül legalább a zöldfelületek egyharmada kertépítészeti módszerekkel parkosítandó,
  - b) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,
  - c) a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább egy sorban egységes fasor telepítendő,
  - d) a gazdasági terület telekhatárán teljes hosszban védőfásítást – többszintes fa- és cserjesávot kell telepíteni a kedvezőtlen környezeti hatások mérséklésének és a kondicionáló hatás fokozásának érdekében,
  - e) a parkolókat fásítva kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1-1, legalább közepes növekedésű, előnevelt lombos fafaj egyedeinek telepítésével,
  - f) telkek megosztása esetén az a)-d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.
- (15) Gazdasági területen csak olyan területhasználathoz, funkcióhoz szükséges építmények építhetők, amelyeknél az alábbiak teljesülése az engedélyezés során megítélhető:
- a létesítmény új, bejelentés-kötelezett pontforrásainak emissziója az adott gazdasági tevékenységnél elérhető legjobb technikától megkívánható emisszió- határértékeknek megfelelő,

- az új létesítmény a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarják,
- az új létesítmény használata során keletkező technológiai jellegű, veszélyes és nem veszélyes hulladék káros környezeti hatások nélküli, időszakos gyűjtése és tárolása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
- a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt, a felszíni- és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
- épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az engedélyezési tervdokumentáció szerint, a talajvédelmi hatóság előírásainak megfelelően gondoskodnak,
- a közterület terhére saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényt nem gerjeszt,
- a káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, illetve a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítja, ill. előkezeli.

## Különleges terület

### 9. §

- (1) A különleges területek a település beépítésre szánt területének a 7-9. §-ok szerinti területtől eltérő, funkciójuk és a rajtuk elhelyezett építmények miatt különleges, egyedi szabályozást igénylő részei.
- (2) A különleges területen elhelyezhető funkciók és az ennek megfelelő övezetek a következők:
  - a) **Ks** jelű sportolási célú terület
  - b) **Kt** jelű temető
  - c) **Ksz** jelű üzemi szennyvízkezelő területek
- (3) A **Ks** jelű építési övezet a település sportolási célú különleges területe.
  - a) A **Ks** jelű építési övezetben elhelyezhetők:
    - a testedzést és a szabadidő aktív eltöltését szolgáló szabadtéri és zárt létesítmények (sportpályák, öltöző stb.),
    - játszótéri építmények,
    - a terület fenntartását szolgáló építmények,
    - a területhasználathoz szükséges fásított parkolók.
  - b) Az övezetben az épületek szabadonálló módon, legalább 5 m-es előkert megtartásával helyezendők el.
  - c) Az építési övezetre vonatkozó előírások:

Építési telek					Építmény
Övezeti jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
Ks	3000	szabadonálló	10	80*	5,5

\* a kötelező zöldfelület számításnál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100 % mértékig beszámítható

(4) A **Kt** jelű építési övezet a temető területe

- a) A terület hagyományos és urnás temetésre használható, ahol a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (pl. ravatalozó, kolumbárium, kápolna, kegyeleti hely) helyezhetők el.  
b) az építési övezetre vonatkozó előírások:

Építési telek					Építmény
Övezeti jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
Kt	6000	szabadonálló	10	40	5,5

- c) A temetési helyek a temető területének legfeljebb 65%-át foglalhatják el.  
d) A temető rendezését, felújítását, átalakítását kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet megvalósítani.  
e) A telek területének legalább 40%-t zöldfelületként kell kialakítani. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál max. 40%-ban zöldfelületként lehet figyelembe venni.  
f) Az új sírhelytáblák úgy jelölendők ki, hogy a kerítés mellett 30 m széles fásított védőterület kialakítható legyen.  
g) A temető minden 200 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.  
h) A temető látogatói része az OTÉK előírásai szerinti mennyiségű parkolót kell létesíteni.  
i) A temetőben végzendő minden munkát – kivéve a sírgondozást, virágültetést – az üzemeltetőnek előzetesen be kell jelenteni (pl. sírhelynyitás, síremlék, urnasír építése stb.).

(5) A **Ksz** jelű szennyvízkezelő területek építési övezetei:

- a) A **Ksz** jelű övezetben elhelyezhetők a szennyvízkezelés, szennyvíztisztítás céljait szolgáló építmények, műtárgyak (technológiai berendezések), valamint azok kiegészítő építményei (az őrzés és az üzemeltetés létesítményei).  
b) Az övezetben az épületek szabadonállóan, legalább 5 méteres előkert megtartásával helyezhetők el. Az építménymagasság értékétől az egyes technológiai berendezések esetében el lehet térni a berendezések elhelyezésének érdekében. Ebben az esetben az építési helyet a tényleges magasság figyelembe vételével kell kijelölni.  
c) Az építési övezetre vonatkozó előírások:

Építési telek					Építmény
Övezeti jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építménymagasság (m)
Ksz	300	szabadonálló	40	40	5,5
Ksz2	10.000	szabadonálló	40	40*	7,5

\*A kötelező zöldfelületi mértéket háromszintes növényállománnyal kell biztosítani.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Közlekedési és közműterületek

#### 10. §

- (1) A **KÖu** és a **KÖk** jelű közlekedési területeket és létesítményeket, valamint a közművek területigényes létesítményeit, az azok számára szükséges építési területet a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A **KÖu** utak szabályozási vonallal meghatározott területsávjában közlekedési és közműépítmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (3) A vasút **KÖk** jelű területén vasúti vágányok, valamint vasúti üzemi épületek és építmények helyezhetők el.
- (4) A (2) és a (3) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével végezhető, de engedélyezéskor mérlegelendő
  - a területsáv kialakulásának várható ideje
  - az épületnek a területsávban elfoglalt helye,
  - az épület sajátossága (eszmei és gazdasági értéke).
- (5) A közutak tervezési osztályba sorolását, illetve hálózati besorolását az illetékes közútkezelő határozza meg.
- (6) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál biztosítani kell az út menti fasorok elhelyezhetőségét.
- (7) A közutak külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából a közútkezelő hozzájárulásával – fasor, illetve többszintű kialakítású zöldsáv telepítendő.
- (8) Az utak mentén, a parkolók területén az „élő utcakép” kialakítása, az ökológiai kiegyenlítő és árnyékhatás növelése, valamint a környező ártalmak elleni védelem hatékonyságának fokozása miatt egységes növényanyagú fasorokat, illetve ahol a közművek miatt fa nem telepíthető, oda cserjesávot, talajtakaró növényeket kell ültetni.

#### 11. §

A közúthálózat területbiztosítást igénylő elemei a következők:

##### (1) Forgalmi utak

- 3. számú Budapest-Miskolc elsőrendű főút  
Szabályozási szélesség a kialakult állapot szerint
- 3206. számú Detk – nagyfügedi összekötő út  
Szabályozási szélesség a kialakult állapot szerint.
- 32305. sz. Ludas állomáshoz vezető út  
Szabályozási szélesség a kialakult állapot szerint.

**(2) Lakóutak és vegyeshasználatú utak**

- meglévő lakó- és vegyeshasználatú utak szélessége a kialakult állapot szerinti, amely a terv szerinti helyeken módosítandó.
- tervezett lakóutak közlekedési területének szélessége sz.: min 12,0m
- tervezett vegyeshasználatú utak sz.: min 10,0m

**(3) Gyalogutak**

- meglévő gyalogutak szabályozási szélessége a kialakult állapot szerint
- tervezett gyalogutak sz.: min. 4,0m

**(4) Autóbuszmegálló**

- megállóhelyek kiépítettek

**(5) Járművek elhelyezése**

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges számú és fajtájú gépjárművek elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni az OTÉK 42. §-a szerint, kivéve ha a meglévő funkcióhoz tartozó telek mérete, használata a telken belüli parkolást nem teszi lehetővé.

**(6) Külterületi utak**

- fejlesztést igénylő térszerkezeti jelentőségű utak szélessége sz.: min. 16,0 m
- mezőgazdasági utak építése, felújítása során minimum 12,0 m szabályozási szélesség biztosítandó.
- A nem az országos úthálózat részét képező külterületi utak, mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak mentén a tengelytől mért 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el.

**(7) Vasúti fővonal**

A Budapest – Miskolc - Záhony vasúti fővonal szabályozási szélessége a kialakult állapot szerint.

**Közművek****12. §**

- (1) A település belterületén teljes közművesítést kell biztosítani
  - a) a vízellátást ivóvízvezetékekkel, a tűzoltóvizet föld feletti tűzcsapokról, illetve tűzivíztárolóból,
  - b) a szennyvízelvezetést közcsatornával kell megoldani,
  - c) a csapadékvízvezetés közcsatornával, fedett vagy nyílt árokrendszerrel alakítható ki,
  - d) a hőellátást fokozatosan földgázvezetékekkel kell biztosítani,
  - e) a villamosenergia-ellátást föld- vagy légkábelrel,
  - f) a hírközlés és kábeltelevízió-hálózat légkábel esetén közös oszlopokon vezetendő.
- (2) A vezetékes közművel gazdaságosan nem ellátható, a település belterületétől távoli beépítésre szánt területen, illetve a beépítésre nem szánt területeken épület építésére építési engedély az érintett szakhatóságok előírásai szerint, illetve hozzájárulásával, részleges közműellátás mellett is adható.

- (3) A még hiányzó közművezetékek kiépítéséről gondoskodni kell, a rossz állapotú vezetékek folyamatos cseréjét meg kell oldani. A már megépült közműhálózatra való mielőbbi rácsatlakozást szorgalmazni kell.
- (4) Útrekonstrukció során a közművek szükség szerinti átépítéséről gondoskodni kell.
- (5) A közművezetékek és létesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, a vonatkozó szabványt, továbbá a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. Ahol a védőtávolság nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.
- (6) A közművek hálózati elemei számára szükséges területen belül építmény, növényzet telepítése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint és a megvalósítás idejét is figyelembe véve történhet.
- (7) A létesítmények tűzvízigényét a tűzvédelmi szabályzat előírásainak megfelelően kell biztosítani. Új létesítmények tervezése esetén alkalmazni kell az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásait. A vízvezeték keresztmetszetét és a benne uralkodó víznyomást úgy kell meghatározni, hogy a beépíthetőség legnagyobb mértékét kihasználó beépítés esetén (mértékadó tűzszakasz) is biztosítva legyen a tűzvíz.
- (8) A település ivóvízellátását biztosító kutak és vízvezeték-hálózat védőterületét, védősávját a vonatkozó kormányrendeletben foglaltaknak megfelelően kell kialakítani és fenntartani.
- (9) A községben elválasztott rendszerű csatornahálózat építendő ki, azaz a szennyvizet, valamint a felszíni- és csapadékvizeket külön hálózaton kell vezetni.
- (10) A szennyvíz nem szikkasztható, gyűjtése szivárgásmentes zárt tárolóban csak a közcsatorna megépítéséig engedélyezhető.
- (11) A szennyvízhálózat megépítése után a szennyvízkibocsátókat kötelezni kell a szennyvízcsatornára való rákötésre, a régi szennyvíztározó szakszerű felszámolására. Ha az építési telek előtt közműves szennyvízvezeték van, új épületre használatbavételi engedély csak a közműcsatornára való rákötés után adható.
- (12) Új területek beépítése, új utca nyitása esetén közüzemi vízhálózat csak a szennyvízcsatorna egyidejű megépítésével létesíthető.
- (13) A szennyvízcsatornába, illetve a szennyvíztisztító telepre csak – a vonatkozó előírásoknak megfelelő – káros és veszélyes anyagokat nem tartalmazó szennyvizek vezethetők. A szennyvizek előtisztítását a keletkezés helyén kell megoldani.
- (14) A csapadékvíz elvezető létesítmények építése vízjogi engedélyköteles tevékenység.
- (15) Az új lakóterületek tényleges beépítése előtt, vagy azzal egy időben a csapadékvíz elvezetést a többi közművel együtt ki kell építeni, és a vízrendezését meg kell oldani.
- (16) A csapadékvíz elvezető árkok, áttereszek rendszeres karbantartásáról az ingatlanok tulajdonosainak gondoskodniuk kell.

## Zöldterületek és zöldfelületek

### 13. §

- (1) A zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló köztér.
- (2) A **Zp** jelű közpark övezetében
- a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, (pl. utca-bútorok, köztéri szobrok, díszkutak, árnyékolók)
  - b) játszótéri építmények,
  - c) a pihenést, a játékot és a szórakozást szolgáló építmények,
  - d) a terület használatához és fenntartásához szükséges egyéb építmények
- helyezhetők el.
- (3) A **Zk** jelű közkert övezetében
- a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, (pl. utca-bútorok, köztéri szobrok, díszkutak, árnyékolók)
  - b) játszótéri építmények,
- helyezhetők el.
- (4) Közpark és közkert kialakítása, felújítása csak kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A zöldterületek övezeti előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

<b>A telek</b>					<b>Építmény</b>
Övezeti jele	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
Zp	10000	szabadonálló	2	70	4,5
Zk	600	szabadonálló	2	70	4,5

- (6) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények a kötelező normákhoz igazodóan, fából, felületkezelt fém (pl. öntöttvas) terméskő és téglafelhasználásával készülhetnek.

## Erdőterületek

### 14. §

- (1) Az erdőterületek olyan beépítésre nem szánt területek, amelyek jellemzően az erdő folyamatos fenntartásának céljára szolgálnak, továbbá azok a nem erdő művelési ágban nyilvántartott területek, amelyek az erdőműveléshez, az erdőhasználathoz, valamint a vadgazdálkodáshoz szükséges építmények, létesítmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az erdőterületek az építésszabályozási övezeti besorolása szerint - de azzal a kitételrel, hogy az esetleges építési igénybevételkor az erdők védelméről szóló törvényben meghatározottak a mérvadóak - az alábbi övezetekre tagozódnak:



- a) az **Eg** jelű övezet területei a gazdasági- fatermelési céllal hasznosított meglévő és létesíthető új erdőterületek,
  - b) az **Ev** jelű övezet területei a védelmi céllal hasznosítandó meglévő és létesíthető új erdőterületek.
- (3) Az Ev és Eg jelű erdők övezetében elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:
- a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
  - b) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
  - c) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.
- (4) Az erdő elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg. Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka, területhasználat-módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján és az erdészeti hatósággal, mint szakhatósággal egyetértésben történhet, de mindenkor figyelemmel az erdő védelméről szóló törvény vonatkozó szakaszaira.
- (5) Az üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.
- (6) Meglévő, üzemtervezett erdők területén, az erdőterületet érintő, az építésszabályozás övezeti besorolása szerinti építési szándék csak akkor valósítható meg, ha az építés az erdőtörvény előírásainak megfelelően indokolt és az erdészeti hatóság által is támogatott. Tervezett erdőterületek övezeti besorolását a szabályozási terv és jelen előírások határozzák meg, amellyel az új erdők üzemtervezésekor egyeztetni kell az erdőknek az üzemtervben meghatározandó elsődleges rendeltetés megállapítását.
- (7) Az erdőövezetben, az indokolt és támogatott építéshez az építési helyet és azon belül az épület, építmény helyét elvi építési engedélyben az építési hatóság az erdészeti hatósággal egyetértésben jelöli ki.

## **Mezőgazdasági területek**

### **15. §**

- (1) A mezőgazdasági terület a település beépítésre nem szánt területének a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos mezőgazdasági termelés és az ahhoz szükséges építmények elhelyezésére szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági övezetekre vonatkozó általános előírások:
- a) a mezőgazdasági övezetekben lakás nem helyezhető el.
  - b) A szabályozási tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt, de az ingatlan-nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, illetve az erdőtörvény hatálya alá tartozó 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó terület nagyságú telek az erdészeti hatóság hozzájárulásától függően a védelmi célú erdőövezetre vonatkozó előírások szerint hasznosítható.
  - c) Nagy állatlétszámú, üzemi állattartás célját szolgáló épületek nem helyezhetők el.

- (3) A mezőgazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:
- az **Má-á** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol az üzemszerű szántóföldi művelés a jellemző,
  - az **Má-gy** jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,
  - az **Má-k** jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek övezete, a nemzeti ökológiai hálózathoz tartozó, helyi természetvédelem alá vonandó természeti területek, ahol a kímélő gyepgazdálkodás a jellemző,
  - az **Mk-b** jelű, más területként nem hasznosítható belterületi kert, illetve gyepterület.
- (4) Az Má-á és Má-gy jelű mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges gazdasági építmények (állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtárolók, gépjavítók, trágyatárolók), építmények helyezhetők el.
- (5) Az Má-k jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek övezetében csak a máshol és másként nem létesíthető
- nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
  - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
  - a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak helyezhetők el.
- (5) Az Mk-b jelű övezetben építmény nem helyezhető el.
- (6) A mezőgazdasági övezetekben minden építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési munka csak elvi építési engedély alapján történhet.
- (7) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület max. alapterülete 200 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha a területhasználatnak megfelelő technológia ennél nagyobb alapterületű építmény létesítését indokolja és az előírásoktól való eltérést az elvi építési engedély, a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva megengedi.
- (8)
- (9) A mezőgazdasági területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
- a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
  - segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
  - biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(10) A mezőgazdasági övezetek előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Az övezet			A telek						Az épület
Sajátos terület-használat	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek mérete		Épület elhelyezésére igénybe vehető telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség terepszint		Megengedett legnagyobb építménymagassága (m)
			legkisebb (m <sup>2</sup> )	legnagyobb (m <sup>2</sup> )	területe (m <sup>2</sup> )	szélessége (m)	felett (%)	alatt (%)	
Általános mg-i övezet	Má-á	SZ	5000	-	200000	50	0,3	-	5,5
Általános mg-i övezet gyep	Má-gy	SZ	10000	-	300000	50	0,3	-	5,5
Korlátozott használatú mg-i övezet	Má-k	-	10000	-	-	-	-	-	-
Belterületi kertek	Mk-b	-	1000	-	-	-	-	-	-

## Vízgazdálkodási területek

### 16. §

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:
  - a) a patakok, árkok,
  - b) a vízmedrek mentén a meghatározott szélességű parti sávok,
  - c) vízmű-létesítmények (kút, víztároló medence) és azok körülkerített védőterületei.
- (2) A vízgazdálkodási területek a **V** jelű vízmedrek és a **Vü** jelű vízmű üzemi területének övezetébe tartoznak.
- (3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak elvi építési engedély és az ahhoz beszerzett vízjogi engedély alapján lehet.
- (4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében 6,0 m-es parti sávot szabadon kell hagyni, ott állandó építmény, épület nem helyezhető el.
- (5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
  - a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
  - b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
  - c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

## Természetközeli területek

### 17. §

- (1) A T-m jelű természetközeli állapotú területek övezete, a 050/1 hrsz-ú mocsár – az un. „Darvas” – területe.

## Különleges beépítésre nem szánt bányaterület

### 18. §

- (1) A **Kb** jelű bányaterületek övezete a hatályos bányatelek területének a bányaművelés és ezzel közvetlenül összefüggő tevékenység céljára kijelölt része.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető építmények
- a bányauzemeltetéshez szükséges gazdasági épületek
  - a bányauzemeltetéshez szükséges irodai és szociális igényeket kiszolgáló épületek
  - porta és mérleg épület
  - a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás, szállítószalag, stb.) szükséges építmények
  - szolgálati lakás
  - a területnek, illetve egy részének idényjellegű használatát (sport, szabadidő) biztosító épületek
  - a felszíni és felszín alatti vizek elvezetését, előírt kezelését szolgáló közműlétesítmények
- b) Az övezetben az épületek szabadonálló módon, legalább 3m-es előkert megtartásával helyezendők el.
- c) Az építési övezetre vonatkozó előírások:

Övezeti jele	Építési telek				Építmény
	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettsége (%)	Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%)	Megengedett legnagyobb építmény-magasság (m)
<b>Kb</b>	5000	szabadonálló	2	20	8,0*

\* kivéve technológiai építmény

### 18/A. §

## Különleges megújuló energia-hasznosítási terület

- (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 építményfajtái 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 m<sup>2</sup>,
  - 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.

## **Az állattartás általános szabályai**

### **19. §**

- (1) A település igazgatási területén az állattartás rendjére vonatkozó előírásokról (tartható állatfélék, belterületi max. állatlétszám, állattartás kötelező technológiája, közegészségügyi és környezetvédelmi követelmények, az állattartó és más épületek közötti távolságok stb.) a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok és a Helyi Állattartási Rendelet rendelkezik.
- (2) Az állattartás célját szolgáló épületek, építmények elhelyezése csak az övezeti előírásoknak megfelelően, az építésügyi hatóságnak bejelentve történhet.

## **Örökségvédelem**

### **20. §**

## **Táj- és természetvédelem**

### **21. §**

- (1) A területfelhasználás során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosó megmaradását, bekapcsolását az országos hálózatba. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely-viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek az Országos Területrendezési Tervvel összhangban a természetvédelmi hatóság jóváhagyásával hasznosíthatóak.
- (2) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetáció, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.
- (3) A meglévő fásított közterületek, fasorok, az intézmények és magánkertek településképi szempontból értékes faegyedei, valamint az utcaképet meghatározó településképi jelentőségű gyepes zöldsávok és zöldfelületek védendő zöldfelületi elemek, amelyeket érintő rendezés, változtatás csak jelen rendelet alapján történhet.
- (4) A meglévő növényzet védelme érdekében a 10 cm-es törzsmérőt meghaladó – az üzemtervezett erdőterületeken kívüli - fát (kivéve a gyümölcsfákat) kivágni csak bejelentési

kötelezettség teljesítését és a fapótlási kötelezettség feltételeiről szóló megállapodást követően, csak rendkívül indokolt esetben, a jegyző előzetes engedélyével szabad.

- (5) Az engedély nélkül kivágott, 10 cm törzsátmérőt meghaladó fák visszapótlásáról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia. A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján a jegyző határozza meg, amelyhez szükség esetén szakértőt von be. A visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- (6) Az építés során a meglévő, fák esetén a 10 cm törzsátmérőt meghaladó fás növényzet megóvásáról gondoskodni kell.
- (7) A pótlandó növényzetállomány mértéke engedéllyel kivágott fa pótlása esetén a fa törzsátmérőjének egyenértéke, az engedély nélkül kivágott, elpusztított növényzet esetén a törzsátmérő-egyenérték kétszerese, amit faiskolai előnevelt, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedekkel kell pótolni. A visszapótlásra kijelölhető telepítési hely későbbi meghatározása esetén a kötelezően visszapótlandó fás növényállomány értékét mértékadó beszerzési áron a település zöldfelületeinek létesítésére, fenntartására elkülönített költségvetési keretbe be kell fizetni.
- (8) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.
- (9) A környezeti értékek, a környezet minőségének védelme érdekében, a zavaró mértékű légszennyező-, zajterhelő környezeti hatások ellen, zavaró látványok takarására, illetve értékes élőhelyek összekapcsolására – megfelelő hely rendelkezésre állása esetén – többszintes telepítésű védőzöldsáv, „biofal” létesítése rendelhető el.

## **KÖRNYEZETVÉDELEM**

### **Föld- és talajvédelem**

#### **22. §**

- (1) A termőföldön történő építési engedélyköteles változtatások esetén az építési engedélyeztetési eljárásba a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, a deponálás és a felhasználás módjával. A talajvédelmi szakvéleményt csak arra jogosultsággal rendelkező szakértő készítheti el.
- (2) Az építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (3) A földmozgatással járó munkavégzések során:
  - A felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni.
  - A földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell (takarással, füvesítéssel, nedvesítéssel).
  - Az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt helyben kell legfelső réteggént elteríteni.

- A feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.
- (4) Termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. A talajvédelem érdekében a talajvédelmi szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.
  - (5) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül biztosítható legyen.

### **Levegőtisztaság-védelem**

#### **23. §**

- (1) A területen, meglévő védendő területhasználatot (pl. lakóterület, oktatási, egészségügyi, vendéglátó létesítmény) zavaró, bűzzel járó tevékenység nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.
- (2) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek környezet-minőségét biztosítva, a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint helyezhető el.
- (3) A diffúz légszennyezést okozó anyagokat (megfelelően lefedve, elzárva) szabadterén tárolni, illetve szállítani csak a felporzást megakadályozó takarás mellett lehet.
- (4) Nyílt téri égetés csak a vonatkozó önkormányzati rendeletben szabályozott módon folyhat.

### **Felszíni- és felszín alatti vizek védelme**

#### **24. §**

- (1) A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján „érzékeny” besorolású. A vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.
- (2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.
- (3) A szennyvízközmű-hálózat kiépítéséig a keletkező szennyvizet zárt szennyvíz- tárolókban kell gyűjteni, és gondoskodni kell az összegyűjtött szennyvizek megfelelő engedéllyel rendelkező szervezet által történő elszállításáról szennyvíz befogadására alkalmas, engedélyezett szennyvíztisztító telepre.

- (4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.
- (5) A felszíni vízfolyások medrének megváltoztatása, vizének hasznosítása magánterületen (elterelés, kikövezés, felduzzasztás, vízhez kötődő állattartás) csak az illetékes hatóságok által engedélyezett esetekben, környezetrendezési tervvel megalapozott vízjogi engedély alapján lehetséges.

## **Egyéb környezetvédelmi követelmények**

### **25. §**

#### **Zaj- és rezgés elleni védelem**

- (1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó funkció, területhasználat csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott üzemi eredetű környezeti zaj, illetve rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg.

#### **Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás**

- (2) A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani. Azokon a területeken, amelyek a szervezett szemétszállításba nincsenek bekapcsolva, ott a hulladék környezetkímélő ártalmatlanításáról - pl. engedélyezett szilárd hulladéklerakón történő elhelyezéséről - a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (3) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak a környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón helyezhető el.
- (4) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodnia.
- (5) A háztartásokban keletkező különleges kezelést igénylő hulladékok gyűjtése az e célra létesülő lakossági hulladékudvar területén történhet.
- (6) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.
- (7) A területen érintett minden telektulajdonosnak gondoskodnia kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül (illegálisan) lerakott hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről



a tulajdonosnak kell gondoskodnia. A közterületen lévő illegális hulladéklerakás felszámolásáról és az igénybe vett terület rendezéséről az önkormányzat gondoskodik.

## **Építési korlátozások**

### **26. §**

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.
- (2) A felszíni vizek természetközeli állapotú partja menti védőtávolság, védőövezet külterületen:
  - a) A vízfolyások természetközeli állapotú külterületi szakaszán, a vízfolyás mindkét partján, a telekhatártól mért 50-50 m széles, természetvédelmi célú, vízvédelmi védőövezet, ahol az építés természetvédelmi, vízvédelmi érdekből korlátozott, csak a vízhasználathoz kötődő építmények építése megengedett (pl. stég, zsilip, gát).
  - b) a vízfolyások, felszíni vízvezető csatornák tározók partján, legalább egyoldali, a parttól mért, szabadon járható fenntartósáv biztosítandó:
    - a VIZIG kezelésébe tartozó vizek partján 6-6 m,
    - a társulások és az önkormányzat kezelésében lévő vizek partján, belterületen legalább egy oldalt 3 m, külterületen 3-3 m.
- (3) Közlekedési és közmű nyomvonalak és létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
  - a) közutak külterületi szakasza mentén az út tengelyétől mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
  - b) a vasútvonal szélső vágányától mért 50-50 m, ahol minden építési munkához a MÁV hozzájárulása szükséges,
  - c) 400 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 28-28 m,
  - d) 220 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 18-18 m,
  - e) 120 kV-os légvezeték szélső áramvezetőjétől vízszintesen a nyomvonalára merőlegesen mért 13-13 m,
  - f) 1-35 kV-os elektromos légvezetéké külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m,
  - g) kisméretű föld feletti légvezeték esetén 1-1 m,
  - h) 35 kV-nál nem nagyobb feszültségű földben elhelyezett vezetéknel 1-1 m,
  - i) a vízműkút belső védőövezete a kút körüli 10 m sugarú kör, külső védőövezet a belső védőövezet határától mért 100 m szélességű körgyűrű,
  - j) ahol a védőtávolság a kialakult állapot miatt nem biztosítható, ott meg kell oldani a közművek védelembe helyezését és szabvány alóli felmentést kell kérni.

## **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

### **27. §**

- (1) Ludas Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a településfejlődés biztosítása

érdekében a 2. számú mellékletben felsorolt ingatlanokra vonatkozóan.

- (2) A szabályozási terven jelölt új utak létesítése, egyes meglévő utak bővítése, szabályozása érdekében az építésügyi hatóság a teleknek a közút céljára szükséges részét Ludas Község Önkormányzata javára igénybe veheti és lejegyezheti.

## **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

### **28. §**

- (1) Ez a rendelet 2009. szeptember 15-én lép hatályba.

- (2) Jelen rendelet mellékletét képező tervlapok:

a) Szabályozási terv a külterületre	SZ-1	M = 1:10 000
b) Szabályozási terv a belterületre	SZ-2	M = 1: 2000

Öllei Mihályné  
polgármester

Pusztai Attila  
jegyző

# MELLÉKLETEK

## 1. sz. melléklet

Az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva a Helyi építési szabályzatban megengedett határértékek:

1. Az oldalkert szélessége a kialakult telekszélesség miatt a 7.§ (10) bekezdés b) pontja szerint a 12 m-nél keskenyebb telek esetében 3 m-ig, a 12 és 16 m közötti telekszélesség esetén 4,5 m-ig csökkenthető.
2. A 7. § (10) bekezdés c) pontja szerint a 25 m-nél rövidebb kialakult állapotú telkek esetében az épület a hátsó telekhatárig nyúlhat (nincs hátsókert).

## 2. sz. melléklet

### Elővásárlási jog

Ludas Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg..... céljából  
.....helyrajzi számú  
ingatlanokra vonatkozóan.