

Sajóivánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2008.(V.30.) számú Rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

Sajóivánka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6 §.-ában, valamint az 2006. évi L. tv- ben foglaltak szerint az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

A rendelet hatálya

1.§

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed Sajóivánka község közigazgatási területére.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

2. §

(1) A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

3. §

(1) A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,

- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

4. §

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan irányadó a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. sz. törvény.

I. Fejezet Az építési engedélyezés általános szabályai 5. §

(1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés vagy közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(3) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42 §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(4) **A helyi védelem alatt álló területen és a helyi egyedi védelemben** részesülő épületek esetében - a vonatkozó országos érvényű és e rendelet által megszabott előírásokon túlmenően – a kiemelt elsőfokú építésügyi hatóság engedélye szükséges:

- a) az épület homlokzati felületképzését és tetőhéjazatát érintő bármely felújítási, homlokzatszínezési, helyreállítási, bővítési, korszerűsítési, bontási vagy az épület jellegét és megjelenését bármilyen módon érintő egyéb munkálatok végzéséhez is építési engedélyezési terv keretében kell engedélyeztetni a változtatást.
- b) az épület homlokzatán bármilyen hirdető /reklámberendezés, képzőművészeti alkotás, cég- és címtábla elhelyezéséhez.

(5) A(4) bekezdés a) pontja szerinti munkálatok engedélyezési dokumentációjának tartalmaznia kell:

- a változtatás előtti állapot homlokzatrajzát (M=1:100)
- a változtatással érintett egész homlokzat tervét - színváltoztatás esetén színezett homlokzati tervet (M=1:100)
- a változtatás előtti állapot és a változtatás műszaki leírását

Az (4) bekezdés b) pontjában foglaltak engedélyezési beadványának tartalmaznia kell:

- az épület érintett homlokzati tervét (a rajtalévő már engedélyezett reklámok/feliratok feltüntetésével);
- a reklám/felirat színezett rajzát, vagy fotóját;
- a reklámhordozó szerkezetét bemutató tervet.

(6) Sajóivánka területén, közterületen szobor, emlékmű, díszkút vagy más képző- és iparművészeti alkotás elhelyezéséhez, felújításához, eltávolításához az építésügyi hatóság engedélye szükséges. A

beadványnak tartalmaznia kell az alkotásról készített fotót és az elhelyezés/felújítás módjának részletes leírását, illetve a műalkotás környezetére készített tervet (díszburkolat, növénytelepítés stb.).

- (7) A településközpont területén, a közterületi hirdető- és reklámberendezések elhelyezése a következő megkötésekkel lehetséges:
- 3 m²-ert meghaladó óriás hirdetőtábla nem helyezhető el;
 - villanyoszlopra erősített hirdetőtábla csak a településközpontot határoló utcákban lehetséges,
 - egységesített, földön álló hirdető/reklámtábla elhelyezése max. 1,0 m² felületig engedélyezhető a nyitvatartási idő alatt;

A telkek beépítésének feltételei

6.§.

- (1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.
- (2) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni – a gáz és a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.
- (3) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.
- (4) A felszínmozgásos területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. A területen építési korlátozás áll fenn, e területeken más egyedi épületeket, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig- elhelyezni nem lehet. A tilalom kizárólag a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozat alapján készített, részletes területi – környezetföldtani elemzést is tartalmazó - geotechnikai és állékonysági szakvélemény alapján oldható fel.

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

7. §.

- (1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő terület felhasználási egységekre tagolódik:
- | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Beépítésre szánt területek: | Beépítésre nem szánt területek: |
| I. lakóterületek övezetei | VI. közlekedési területek övezetei |
| II. vegyes területek övezetei | VII. zöldterületek övezetei |
| III. gazdasági területek övezetei | VIII. erdőterületek övezetei |
| IV. különleges területek övezetei | IX. mezőgazdasági területek övezetei |
| | X. egyéb területek övezetei |
- (2) Az egyes terület felhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
 - (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.
 - (4) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.
 - (5) A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.
 - (6) A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódik:

a.)lakó övezetek

falusias lakóterületek övezetei

- **Lf-1** Falusias aprótelkes lakóterületi építési alövezet
- **Lf-2** Falusias szalagtelkes lakóterületi építési alövezet
- **Lf-2V** Falusias szalagtelkes lakóterületi építési alövezet (vasút melletti zónában)
- **Lf-3** Falusias kertes lakóterületi építési alövezet
- **Lf-3V** Falusias kertes lakóterületi alövezet (vasút melletti zónában)

b.)településközpont vegyes terület övezetei

- **Vt₁** Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezé-sére szolgáló kis telkes építési alövezet
- **Vt₂** Településközpont vegyes terület, jellemzően intézmények elhelyezé-sére szolgáló építési alövezet

c.)gazdasági területek övezetei

- **Gip** ipari-gazdasági terület építési övezete
- **Gip-M** agroipari terület építési övezete
- **Gksz** kereskedelmi szolgáltatói építési övezet

d.)különleges területek övezetei

- **Kt** temető építési
- **Ksp** sportpálya építési övezete
- **Kpi** pincés terület építési övezete
- **Ktr** transzformátor állomás övezete

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

a.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület
- **KÖv** vasúti közlekedési terület

b.) zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) erdőterület

- **Ev** védelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** általános mezőgazdasági övezet szántó művelésű terület intenzív használattal
- **Má-E** általános mezőgazdasági övezet gyepek, legelők területek – extenzív használattal
- **Má-Eö** ökológiai hálózat területén belüli mezőgazdasági övezet: gyepek, legelők területek majorlétesítési tilalommal
- **Mk** kertes mezőgazdasági terület és szőlőültetvények területek

e.) egyéb rendeltetésű területek

- V-1, folyómedrek és parti sávja
- V-2 patak, árok, vízmosás
- V-3, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
- V-4, vízmű területek
- V-5, árvédelmi töltés

8. §

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.
- (3) Belterületbe vonandó területeket a külterületi településszerkezeti terv tartalmazza.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek

Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Telekalakítás

9. §

- (1) Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.
- (2) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor
 - amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
 - amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, -szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.
- (3) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.
- (4) A település belterületén új nyúlványos telek nem alakítható ki.

Általános előírások

10. §

- (1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (2) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
- (3) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.

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

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

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

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

(8) A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó védőtávolságokat a melléklet szerint kell megtartani.

(9) Hírközlési és mikrohullámú létesítmények a településközpont vegyes területeken nem helyezhetők el.

I. ALAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEI

Lakóterületek általános előírásai

11. §

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m² beépített szintterületig
- kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
- szolgáltató és szállás épületek 500 m² beépített szintterületig
- sportlétesítmény 1 ha-ig
- üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2) Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
- Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.

(3) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret megengedi, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.

(4) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.
(Legfeljebb két lakás helyezhető el egy épületben)

(5) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az épületek közötti védőtávolság betartandó,
- Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
- Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(6) Állattartó építmény utcafrontra nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén a mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.

Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.

(7) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(8) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése kerámia anyagú cserép lehet. A harsány színű, településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

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

(10) Övezeti eltérések

(a) Ha az építési jellemzői a rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépíttség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni ez esetben az övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.

b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építmény-magassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építmény magassági előírásokat kell érvényesíteni.

A lakóterület övezetei
Falusias lakóövezetek
12. §

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

Az alábbi funkcionális alövezetek kerültek kijelölésre:

Lf-1 APRÓ (SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET

Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET

Lf-2V SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET (vasút melletti zónában)

Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET

Lf-3V FALUSIAS KERTES LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET (vasút melletti zónában)

I. sz. táblázat

Az építési telek						
Övezet jele	Beépítési mód	Alakítható legkisebb telekterület méret	Legkisebb telek szélesség *	Legnagyobb beépítettség **	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	O Oldalhatáron álló	550 m ²	16 m	30 %	4,5 m	40 %
Lf-2V*	O Oldalhatáron álló	850 m ²	14 m	30 %	4,5 m	40 %
Lf-3	O Oldalhatáron álló	700 m ²	18 m	30 %	6,0 m	40 %
Lf-3V*	O Oldalhatáron álló	750 m ²	18 m	30 %	4,5 m	40 %

Lf-2V és Lf-3V övezetekre vonatkozó külön előírások:

(2) A zaj és rezgés védelem érdekében új építkezéseknél a vasbeton koszorú alap szükséges. Az övezetekben a telken két főépület építhető, de a vasút melletti zónában a főépület csak kereskedelmi, gazdasági, vagy szolgáltatói funkció létesülhet, melyben lakó funkció nem helyezhető el.

(3) Lf-1, Lf-2 és Lf-3 alövezetben tetőtér beépítés megengedhető, de önálló lakrész kialakítása tetőtérben nem alakítható ki. A tetőidom utcára merőleges, vagy hajlított ház esetén utcával párhuzamos, összetett.

(4) Amennyiben a telek szélesség meghaladja a 20 m-t, úgy az oldalhatáron álló beépítési módú építési helyen belül az építmény szabadonállóan is elhelyezhető.

(5) A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

(6) Egy épületben legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(7) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

(8) Lakóépületek utcára néző földszintjén magánkereskedelem és szolgáltatások részére üzlethelyiség ott alakítható ki, ahol a max. beépítési %-ot, max. építmény magasságot nem növeli ill. ahol ezt a gyalogos és gépkocsi forgalom zavarása nélkül, megfelelő esztétikai és településképi kialakítással elhelyezhető. Zajos, bűzös, környezetet károsító tevékenységek falusias lakóövezetben nem engedélyezhetők. Üzlethelyiség kialakításánál az OTÉK előírásai szerinti parkoló elhelyezéséről a saját telken kell gondoskodni a tulajdonosnak.

(9) A telekhasználat belső határvonalai (Lf-1, Lf-2, és Lf-3 alövezetekben).

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr építhető.

(10) A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tárolóépítmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
- kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

(11) Valamennyi övezetben szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése esetén a hálózatra való rákötés kötelező.

II. A V E G Y E S T E R Ü L E T E K Ö V E Z E T E I

Vegyes terület övezetei

13.§

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

(2) A vegyes terület funkcionális övezetei a következők

-Vt-1 Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet

-Vt-2 Településközpont vegyes terület, jellemzően intézmények elhelyezésére szolgáló alövezet

Településközpont vegyes terület övezeteinek

általános előírásai

14.§

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

-lakóépület

- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény 1 ha-ig
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

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

Vt

A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

15.§

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

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

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

-Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérést nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkolómérleg számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

(2) A településközpont vegyes terület alövezetei lehetnek

-Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET JELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET

-Vt-2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET JELLEMZŐEN ALAPFOKÚ INTÉZMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET

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

-A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével kell bemutatni.

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

-Meglévő, kialakult, 10-14 m szélesség közötti lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magasság csak max. 4,0 m lehet.

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

-Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkoló mérleg-számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

-Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 0,5 ha terület nagyságig helyezhető el.

-Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése

(4) Környezetvédelmi előírások:

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

zaj- és rezgésvédelmi besorolás: kisvárosi lakóterület

közművesítés: teljes körű

(5) A településközpont vegyes terület övezetei lehetnek:

II. sz. táblázat

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Alakítható legkisebb telekterület méret	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-1	O Oldalhatáron álló	500 m ²	30%	4,5 m	30%
Vt-2	SZ Szabadon álló	600 m ²	30%	6,5 m*	30%

(6) A települmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:

a.)Lábazatképzésnél

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

b.) Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, (rikító erős színek nem alkalmazhatók)

c.)Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

d.)Homlokzat arány rendszer kialakításánál

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan jeleníthető meg.

e.)Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga pikkelyszerű égetett kerámia

Színe piros, barna, vagy szürke.

A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett.

A tetőfelületen önálló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.

Csak a homlokzat részeként jelenhet meg a homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény (a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben) megszakított, vagy végigfutó tetőpárkánnyal.

Tető hajlásszög 35-45fok

Lapostető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

Műanyag előtető nem építhető és a közterületekre nem terjed át.

(7) Környezetvédelmi előírások

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

közművesítés: teljes körű

(8) Egyéb előírások

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

-az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben az településképi hangsúly pont.

- (T) Technológiai tervvel és beépítési tervvel igazolandó érték oktatási építmények esetében 20 %-os eltéréssel építhető

-kialakult érték, az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik

4,5 –lakóépületekre vonatkozó érték

6,5 intézményi épületekre vonatkozó érték

III. A G A Z D A S Á G I T E R Ü L E T E K Ö V E Z E T E I

Gazdasági területek övezetei

16.§

(1) A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet:

-**Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

-**Gip** Ipari-gazdasági övezet

-**Gip-M** Mezőgazdasági, agroipari övezet

Gazdasági területek övezetei

17.§

Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI

(1) **Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA** a., a.) funkciók: a.) az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

-lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

-sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolódott funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

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

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

III. táblázat (Gksz)

Az építési telek						
Az övezetnek jele	Beép. módja	Alakítható legkisebb telekterület méret m ²	Minimális szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Max beépítettség %**	Az építmény max.* magassága m
Gksz	SZ	1000	25	25	50	(T)7,5

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

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

(4) A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a III. számú tevékenységi körök. (KERESKEDELEM ÉS SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

- 51.12 Alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- 51.23 Élőállat nagykereskedelem
- 51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- 51.51 Energiahordozó nagykereskedelem
- 51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem
- 51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem
- 51.55 Vegyi áru nagykereskedelem
- 51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- 51.57 Hulladék nagykereskedelem

(5) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

melléképítmények:

- garázs

- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények
(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pince helyiség

(6) A kereskedelmi szolgáltató területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

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

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

17.§

Ipari-gazdasági (Gip) építési övezet egyéb ipari tevékenység céljára

(1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület övezete lehet jelentős mértékű, zavaró hatású terület övezet egyéb ipari terület övezete

(3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes.) bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál Környezetvédelmi hatásvizsgálat szükséges.

(4) Az építési övezet sajátos előírása:

(5) A lakások csak szolgálati lakás alakíthatók ki legfeljebb a beépített m² 10 %-ig sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület az övezetben nem helyezhető el.

(6) Az építmény magasság betartása kötelező, de egyes technológiai berendezések ezt meghaladhatják.

(7) IV. táblázat

Az építési telek						
Az övezetnek jele	Beép. módja	Alakítható legkisebb telekterület méret m ²	Minimális szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Max beépítettség %**	Az építmény max.* magassága m
Gip	SZ	1000	25	25	50	(T)7,5

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

(8) Legkisebb telekszélesség 30 m

(9) Elhelyezhető melléképítmények:

- terepszint alatti építmények építési helyen belül helyezhetők el
- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség

(10) Az építési övezetbe védőtávolságot igénylő tevékenységi körök is betelepíthetők az alábbi feltételekkel:

a., „védőterületet” igénylő tevékenységek – csak olyan helyre telepíthetők, ahol az arra előírt védőterület biztosítható, mely minden esetben kötelező, mivel a környezetterhelés sem a talajra, sem a vizekre, sem a szomszédos ingatlanokra nem terhelhető. Az építési övezetben vagy lakás, vagy csak az őrzés céljára szolgáló szálláshely létesíthető az előírt mértékben.

(11) Minden telekhatáron – látványtakarás céljából is – legalább 5,0 m széles sávban háromszintes növényzetet kell telepíteni.

(12) Környezetvédelmi előírások

Levegő tisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei

Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági terület-felhasználási kategória határértékei

18.§

Gip-M mezőgazdasági, agroipari terület övezete

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

Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Elsősorban 1000 m²-nél nagyobb telekigényű üzemek fogadására kijelölt terület.

A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG, VADGAZDÁLKODÁS, ERDŐ-GAZDÁLKODÁS „A+B” kód, továbbá a II Ipar- feldolgozóipar / A feldolgozó tevékenység DA- DB- DC, DD kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

a., funkciók:

„védőtávolságot” igénylő tevékenységek – szakhatósági közreműködéssel – csak olyan helyre telepíthető, ahol az arra előírt védőtávolság biztosítható.

„védőterület” minden esetben kötelező, mert a környezetterhelés sem a talajra, sem a vizekre, sem a szomszédos ingatlanokra nem terhelhető, tehát létesítéskor az OTÉK 38. §. /2/-/7/ és 50 § /1/-ban előírtak szerint kell eljárni. Az eljárás függvényében az övezetben vagy lakás, vagy csak az őrzés céljára szolgáló szálláshely létesíthető.

b., A telekhatáron – látványtakarás céljából is – min. 3,0 m széles sávban három szintes növényzetet kell telepíteni.

(4) V. táblázat (Gip-M)

Az építési telek

Az övezetnek jele	Beép. módja	Alakítható legkisebb telekterület méret m ²	Minimális szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Max. beépítettség %**	Az építmény max.* magassága m
Gip-M	SZ	1000	25	25	50	(T)7,5

IV. AKÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI
K
Különleges területek
19. §

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

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

- **Kt** temető
- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kpi** pincés terület övezete
- **Ktr** transzformátor állomás (csak a technológiai terv alapján előírt építmények helyezhetők el.

VI. táblázat

Az építési telek					
Övezet jele	Funkcionális besorolás	Beépítési Mód	Alakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
Kt	Működő temető	SZ	100	5%	4,5 m
Ksp	Sportpálya	SZ	1000	10%	4,5 m
Kpi	Pincés terület övezete	K	K	K	3,5 m
Ktr	Transzformátor állomás övezete	K	1000	40%	K**

** Az előírt maximális építménymagasság – a technológiai indokoltság mértékéig – az épületrészeknél illetve a műtárgyaknál túlléphető, maximum 40 méterig.

20. §
Ksp Különleges terület, szabadtéri versenysport céljára

(1.) Ksp - építési övezetben szabadtéri versenysport számára építmény csak a közönség és a sportolók ellátására, elhelyezésére létesíthető sporttechnológiai terv alapján.

VI. SZ. táblázat

Az építési telek					
Övezet-jele	Funkcionális-besorolás	Beépítési Mód	Alakítható-legkisebb-telekterület*	Legnagyobb-beépítettség	Legnagyobb-építmény-magasság
Kt	Működő temető	SZ	100	5%	4,5 m
Ksp	Sportpálya	SZ	1000	10%	4,5 m
Kpi	Pincés terület övezete	K	K	K	3,5 m
Ktr	Transzformátor-állomás övezete	csak a technológiai terv alapján előírt építmények helyezhetők el			

(2) A temető védőtávolságán belül új építési telek nem alakítható ki.

(3) Kt építési övezet kegyeleti célra szolgálók az alábbi alövezetek szerint: területén építmény csak a működtetést szolgáló célra létesíthető. a bejárathoz kapcsolva (de a területből kirekesztve) kegyeleti tárgyak árusítása és megrendelése céljából egységesen formatervezett pavilonok létesíthetők. (maximum 5 db.) a lombbal való fedettség min 10 % legyen.

(4) Ksp –szabadtéri játék sport területéhez parkolóterület a telekterületen kívül is biztosítható.

(5)-Kpi pincesoros területek övezete

Az övezetre üreg kutatás részletes felmérés alapján részletes szabályozási terv készítendő.

Új pince létesítése csak bányageológiai szakvélemény alapján engedélyezhető

A kialakítható legkisebb telekterület méret - K

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

A beépítési mód - K

A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság - 3,5 m

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke –K

A zöldfelület legkisebb mértéke 40 %

Az építési övezet a pincesorainak területeit foglalja magában.

A pincesorok területén belül a borturizmusához kapcsolódó ellátási (közösségi) létesítmény építése engedélyezett.

A pince borozók és közösségi épületek részére telket kell kialakítani.

(K) kialakult

Beépítésre nem szánt területek építési övezetei V. K Ö Z L E K E D É S I T E R Ü L E T E K Ö V E Z E T E I 21. §.

Közlekedési és közműterületek építési övezetei

(1) KÖu-1 övezet: gyorsforgalmi (a település nem érintett)

(2) KÖu-2 (ésKK*) vezet: országos mellékút

a. külterületen az OTÉK 36 §. /b/ pontja hatálya alatt

b. beépítésre szánt terület be nem épített részén az OTÉK 26 §. /2/bekezdés 3. pontja hatálya alatt.

c. beépített terület kritikus helyén: minta keresztmetszvény szerint.

- (3) KÖu-3 övezet helyi gyűjtőút
a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26. §. /2/ bekezdés 4. pontja hatálya alatt
b. beépített terület kritikus helyén: minta keresztmetszvény szerint
- (4) KÖu-4- övezet: kiszolgáló út, jelölés nélkül
a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26. §. /2/ bekezdés 5. pontja hatálya alatt.
b. ahol a már beépített terület adottságai miatt a 12,0 m nem adott, az vegyes használatú utcának minősül.
- (5) KÖu-5 építési övezet: az előírások szerinti hierarchiába nem tartozó, mezőgazdasági funkciókat és kistérségi kapcsolatokat feltáró („integrált mezőgazdasági”) utak külterületen, min 15,0 m építési terület szélességgel, védőtávolság nélkül.
- (6) KÖv-1 építési övezet: Környezeti hatásvizsgálathoz kötött egyvágányú vasút külterületen az OTÉK 36. §. /2/ bekezdés 8. pontja hatálya alatt.

22. §

Egyéb előírások a közlekedés és közmű területek építési övezeteire

- (1.) az állóforgalom számára közterületi parkolót kell létesíteni
a., a temető, a vasútállomás és a sportpálya mellett
b., Egyebekben az OTÉK 42. §. /1/-/10/ bekezdései előírásai érvényesek.
- (2.) épület, építmény elhelyezése
a., a „ Világörökségi területen ” a szerkezeti védettségű területen elvi építési engedélyezés során –a Kulturális és Örökségvédelmi Hivatal bevonásával. Egyéb helyeken csak buszváró létesítése
b. vasút területen csak a közlekedést és közlekedőket szolgáló célra engedélyezhető, az OTÉK 39,40 §. előírásainak betartásával.
- (3.) Közmű és hírközlési létesítmény
a. belterületen csak közterületen helyezhető el a HÉSZ ahhoz kapcsolódó előírásaiban rögzített megszorításokkal
b. Külterületen a „hálózati infrastruktúrák” biztonsági sávját a vonatkozó ágazati előírások szerint kell kialakítani.
c., a sugárzott hírközlés magassági korlátozó hatását a terv tartalmazza

VI. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

Z övezet

Közparkok övezet

23.§

- (1) Az övezetbe a közparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- gyermekkocsival, kerekesszéssel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:
- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, szökőkutak, szobrok, emlékművek stb.)
- vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
- a terület fenntartásához szükséges épület

(4)Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.

VII. ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

24.§

(1)A település igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetek-e való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

Ev védelmi célú erdő

Ev övezet

Védelmi rendeltetésű erdők

25.§

(1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.

(2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

IX. MEZŐGAZDASÁGTERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

26.§

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

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

Má-I általános mezőgazdasági terület (intenzív használatlall)

Má-E általános mezőgazdasági terület (extenzívhasználatlall)

Má-ö általános mezőgazdasági övezet az ökológia hálózat területén belül

Mk **kertes mezőgazdasági terület**

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

Má-E övezet

Általános mezőgazdasági övezetei (extenzív használatlall)

27.§

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban található. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a környezetkímélő gazdálkodás biotermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

VII. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
Má-E	SZ Szabadon álló	6000 m ² +10 ha	3%	4,5 m

* a 6000 m² -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Aggteleki Nemzeti Park engedélye szükséges

Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az Má -E övezetben min. 35 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de

a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni

a 4500 m²-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (35 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

Má-I övezet
Általános mezőgazdasági övezetei (intenzív használattal)
28.§

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a szántóföldi gazdálkodás biotermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

VIII.sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
Má-I	SZ Szabadon álló	6000 m ² +10 ha	3%	4,5 m

* a 6000 m² -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és az Aggteleki Nemzeti Park engedélye szükséges

Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az Má –E övezetben min. 5 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de

a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni

a 4500 m²-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (5 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(4) Az Má-ö-vel jelölt területeken (-az ökológiai hálózat területén belül új létesítményként nagyfeszültségű távvezeték, mikrohullámú mobil átjátszó torony és szélenergia park nem építhető)

Mk
Kertes mezőgazdasági terület övezete
29.§

(1) Az övezetbe a kertesek tartoznak .A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

IX.. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
Mk-2	SZ Szabadon álló	3000 m ²	3%	4,5 m

(3)Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.

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

Birtoktest központ
30.§.
Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

(1) SAJÓIVÁNKA község közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével *mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont* kialakítható *A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 35 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett)*

legalább 3 ha rét-legelő és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy szántó , halastó

ha a birtoktest csak gyepterületből, telkekből áll, azok összterületének legalább 35 ha -nak kell lennie

Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti *kiegészítő központból* birtoktestenként 2 db létesíthető SAJÓIVÁNKA területén.

A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) legyen, *beépítettsége max. 30 %* lehet és a telek *min. 45 %-át zöldfelületként* rét –legelő, vagy gyepterülettel kell legyen

A birtokközpont telkén *lakóépület is elhelyezhető*, de annak alapterülete max. 200 m², építmény magassága max. 4,0 m lehet.

A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

A birtokközpont telkén a *gazdasági épületek* építménymagassága *max.5,5 m*, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – *max.6,5 m* lehet.

Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.

Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében *nem* alakítható ki.

Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

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

A birtokközpont, kiegészítő központ telkén *nagy létszámú állattartó telep* (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben – lásd Függelék) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

X. EGYÉBTERÜLETEK ÖVEZETEI

V-1, V-2, V-3, V-4, jelű övezetek Vízgazdálkodási területek 31.§

- (1) **V-1**, folyómedrek és parti sávja,

V-1 jelű övezetbe tartozik a Sajó-folyó partja és közvetlen környezete, területén bár milyen létesítményt elhelyezni csak az illetékes Vízügyi szakhatóság hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján lehetséges.

- (2) **V-2** patak, árok, vízmosás

Területükön a építmény nem helyezhető el

- (3) **V-3**, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

A meder fenntartási munkák folytatásához szükséges a parttól számított 6,0 m-es széles felvonulási terület biztosítása a munka- és szállító gépek szabad közlekedési útvonala számára.

- (4) **V-4**, vízmű területek,

A vízbázis-védelem érdekében a vízbeszerzés (kutak) környezetében a hidrológiai védőidom területén belül a korlátozásokat be kell tartani.

- (4) **V-5**, árvédelmi töltés

Az övezetben gátórház helyezhető el vízjogi engedély alapján

X I . A Z É P Í T É S Z E T I É S T E R M É S Z E T I É R T É K E K V É D E L M E

A z é p í t é s z e t i k ö r n y e z e t v é d e l m e

32.§

(1) Hagyományörző építészeti karaktervédelem:

A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés, látványvédelem megvalósulása érdekében kerül bevezetésre.

(2) Építészeti karaktervédelem:

Annak érdekében, hogy az értékes épületek, utcarészek és városrészek lehetőség szerint egy folyamatában is „átélhető”, megzemlélhető egységet alkossanak, a helyi védettségu épületeket is tartalmazó de össz építészeti értékét tekintve kevésbé értékes utcában építészeti karaktervédelem kerül bevezetésre.

(3) A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

(4) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

a. A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. . §. (3).

(5) A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

33.§

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapulvéve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

(2) A természeti környezet helyi védelméről, annak általános szabályairól külön helyi rendelet intézkedik.

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

(4) A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el az alábbi jogszabályok alapján:

a. 2001. évi LXIV. Évi törvény a kulturális örökség védelméről

b. 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

(5) A műemlék épületek műemléki környezetébe tartozó telkeket érintő építési munkák engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatósággént jár el.

XII. ZÁRÓRENDELKEZÉSEK
34.§

Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Dr. Ruszkai Henriett sk.
körjegyző

Geleta Zoltán sk.
polgármester

A rendelet kihirdetésének napja: 2008. május hó 30.

Dr. Ruszkai Henriett sk.
körjegyző