

HEJŐBÁBA

KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

(EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSMÓD A 419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET
SZERINT)



DEBRECEN

2022. AUGUSZTUS

HEJŐBÁBAKÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

ALÁÍRÓLAP

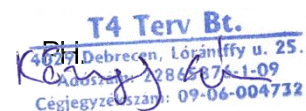
GENERÁLTERVEZŐ:

T4TERV BT.

4029 Debrecen, Lorántffy u. 25.

Tel.: +36 20 384 38 50

e-mail: t4terv@gmail.com



FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ; TELEPÜLÉSMÉRNÖK SZAKÉRTŐ:

KŐSZEGHY ÁBEL

TT09-0655; SZTT06-0655

A handwritten signature in blue ink, reading "Kőszeghy Ábel". Below the signature is a dotted line.

Tartalom

1. Tervi előzmények – A módosítás bemutatása.....	7
1.1. Településrendezési előzmények.....	7
1.2. Tervezési előzmények.....	9
1.3. A módosítási terület vizsgálata.....	10
1.4. Módosítás bemutatása.....	17
Településszerkezeti változások.....	19
1.5. Tervezői nyilatkozat.....	20
1.6. Partnerségi egyeztetés.....	20
1.7. Környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére irányuló eljárás.....	21
2. Jóváhagyandó munkarészek.....	22
2.1. Rendelettel jóváhagyandó munkarészek.....	22
1. melléklet a(z) .../2022. (.....) önkormányzati rendelethez.....	25
2.2. Helyi építési szabályzat egységes szerkezetben – pirossal jelölve a változó rendelkezéseket.....	26
3. Önkormányzati döntések.....	51
3.1. Partnerségi rendelet.....	51
3.2. Határozat a megbízásról.....	53
3.3. Határozat a módosítás megindításáról.....	54
4. Alátámasztó munkarészek.....	55
4.1. Tájrendezési munkarész.....	55
Biológiai aktivitásérték számítás.....	55
4.2. Környezetalakítási munkarész.....	55
4.3. Közlekedési munkarész.....	56

4.4. Közművek.....	58
4.5. Magasabb rendű tervekhez való igazodás bemutatása.....	58
4.6. Hírközlési munkarész.....	65
5. Tervlapok	66

1. TERVI ELŐZMÉNYEK – A MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐZMÉNYEK

A község jelen településrendezési tervdokumentációját a T4Terv Bt. készítette. (Felelős tervező: Kőszeghy Ábel – okleveles településmérnök, településmérnök szakértő). A településen a főépítész feladatokat Gergely Péter látja el megbízással jogviszonyban.

A településre jelenleg a következő településrendezési eszközök vannak hatályban:

Településszerkezeti terv:	28/2007. (IV.19.)	ÖKT határozat
Szabályozási terv és helyi építési szabályzat:	12/2007. (IV.19.)	ÖKT rendelet

A hatályos településrendezési eszközök módosítására a település a belterületén, a Templom tér 2 szám alatti kisbolt fejlesztése miatt van szükség. A jelenlegi beépítés jelenleg is meghaladja a hatályos építési előírások szerint meghatározott értéket, továbbá több épületrész az építési helyen kívül helyezkedik el. A terület tulajdonosa a Gazdaság-újraindítási Akcióterv keretében a kistelepülési üzletek támogatása 2021 című pályázattal a kisbolt fejlesztésére forrást nyert el, mely felhasználásával kívánja a területen meglévő épületeket bővíteni, továbbá vállalja, hogy a szabálytalan építményeket elbontja. A bővítések megvalósításához olyan szabályozás megalkotása szükséges, mely a terület kihasználhatóságát maximalizálja, de építési hely kijelölése is szükséges.

A község településrendezési eszközeinek módosítása a tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges építési engedélyek megadásának feltétele – mivel a településrendezési eszközök összhangját igazolni kell.

A Képviselő-testületi döntés (47/2022. (V.25.) K.t. határozat) meghozatala óta a településrendezési eszközök véleményezési eljárásának szabályaiban változás történt. Korábban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Régi R.) határozta meg az eljárásrendet, azonban 2022. július 1-étől már csak a településtervek tartalmáról, elkészítésének és

elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) eljárási szabályait kell alkalmazni. A tartalmi követelményekről a Régi R. Átmeneti rendelkezései tartalmazzák az alkalmazandó előírásokat. A hatályos településrendezési eszközök az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos jelmagyarázatának és tartalmi követelményeinek megfelelő, így a Régi R. 45.§ (2) bekezdés a) pontjában foglaltak szerint módosítható.

A Rendelet 68.§-a alapján a módosítás véleményeztetése egyszerűsített eljárásmodban kerül lefolytatásra.

„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési eljárásban történő egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- 1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,***
- 2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és***
- 3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”***

Az idézett jogszabályhely alapján a településrendezési eszköz módosításának témája a 68.§ (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja alapján lehetséges, mivel a tervezett fejlesztés mielőbbi megvalósíthatósága érdekében a módosítás területét a képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A településrendezési eszközök jelen módosítása a környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló eljárással kezdődik az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4.§-a alapján. Az egyeztetés a Rendelet alapján a

Lechner Központ által üzemeltetett E-TÉR digitális egyeztető felületen történik. Ezzel egy időben indítható el a partnerségi egyeztetés, melyet a Régi R. 29/A.§ (2) b) bc) alpontja írt elő – mára már hatálytalan. A Rendelet akkor teszi kötelezővé a partnerségi egyeztetést amennyiben a település önkormányzata rendelkezik partnerségi egyeztetésről szóló helyi rendelettel. Az önkormányzat képviselő-testülete 2017 novemberében hagyta jóvá a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2017. (IX.1.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: partnerségi rendelet). A környezeti vizsgálat eseti eldöntésére irányuló eljárást követően az E-TÉR digitális egyeztető felületén újabb partnerségi egyeztetés kezdődik.

Az adatigénylés mely korábban a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Kormányrendelet 9/A.§ szerint történt, immár az E-TÉR-ben történik az adatátadás, melyhez az önkormányzatnak szükséges beregisztrálnia és megindítani a tervezést. Az átadott adatok a tervezés során felhasználásra kerülnek.

Tervezési feladatok:

1. A Hejőbába belterületi 98/2 hrsz-ú földrészlet (természetben a Hejőbába Templom tér 2. szám) építési övezetének módosítása Vt-1-ről Vt-3-ra, ahol a megengedett beépíthetőség mértéke 80%, továbbá építési hely meghatározása.
2. A HÉSZ szöveges módosítása amennyiben szükséges.

1.2. TERVEZÉSI ELŐZMÉNYEK

A módosítással érintett földrészlet tulajdonosa a Gazdaság-újraindítási Akcióterv keretében a kistelepülési üzletek támogatása 2021 című pályázattal forrást nyert a tervezett fejlesztési elképzeléseire. A pályázat célja: A támogatás célja – a

Belügyminisztérium által nyilvántartott, a támogatási kérelem benyújtása, valamint az azt megelőző év (2020. vagy 2021.) január 1-jén – a 2000 fő vagy ennél kevesebb állandó lakosságszámmal rendelkező kistelepülésen napi fogyasztási cikket értékesítő üzletek létrehozásának és/vagy működésének támogatása. A tulajdonos építés/felújítás/akadálymentesítés tevékenységekre fordítja a támogatásban elnyert összeg jelentős részét.

A tervezett fejlesztések megvalósításához azonban feltétlenül szükséges a településrendezési eszközök és a megvalósítani kívántak összhangjának megteremtése.

1.3. A MÓDOSÍTÁSI TERÜLET VIZSGÁLATA

A tervezési terület a Hejőbába belterületén belül helyezkedik el: Hársfa köz – Templom tér – Fő út Hajó utca – 128 hrsz-ú utca – meglévő belterületi határ által határolt telektömb. A terület lehatárolásakor a Régi R. 2.§ 2. pontjában meghatározott együtt tervezendő terület meghatározását és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2.§ 26. pontjában meghatározott telektömb fogalmát vettük alapul.



1. ábra Tervezési terület elhelyezkedése a közigazgatási területen

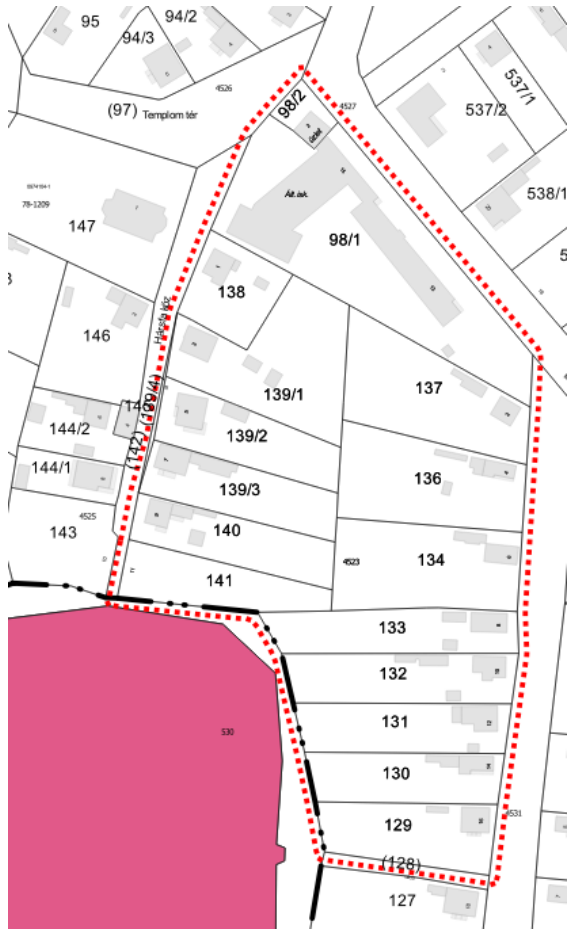
A lehatárolt területen belül, annak északi sarkában helyezkedik el a módosítással érintett 98/2 hrsz-ú földrészlet a maga 327 négyzetméterével.



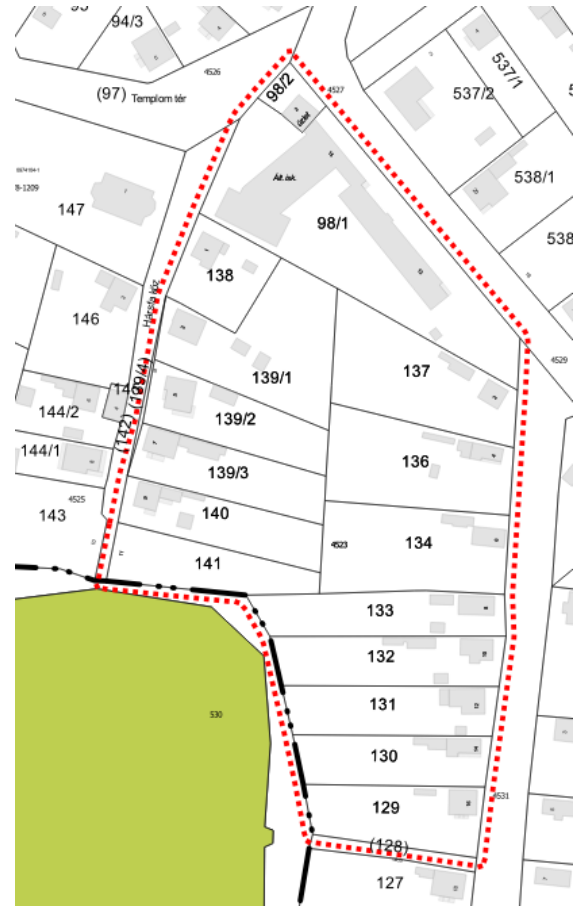
2. ábra Tervezési terület légifelvétele

Táj- és természetvédelmi érintettség:

A tervezési terület nemzetközi, országos vagy helyi védelem alatt álló természetvédelmi területet nem érint. A tervezési terület déli határában, a közigazgatási határ külterületi oldalán az országos ökológiai hálózat magterülete és Natura 2000 természetmegőrzési terület húzódik. A módosítás konkrét helyszíne ezek határától cca 185 méterre helyezkedik el, így vélhetően nem okoz változást, sem negatív hatással nem jár majd.



3. ábra A tervezési terület és az országos ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezete elhelyezkedése



4. ábra A HUBN20030 Hejő mente Natura 2000 természetmegőrzési terület és a tervezési terület elhelyezkedése

A tájképvédelmi terület övezete a tervezési területet nem érinti. Hasonló elhelyezkedésű mint a fenti két természetvédelmi terület, így az külön nem kerül bemutatásra.

A tervezési területeket a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. tv. (a továbbiakban: OTt) által meghatározott erdők övezete nem érinti

Örökségvédelmi érintettség

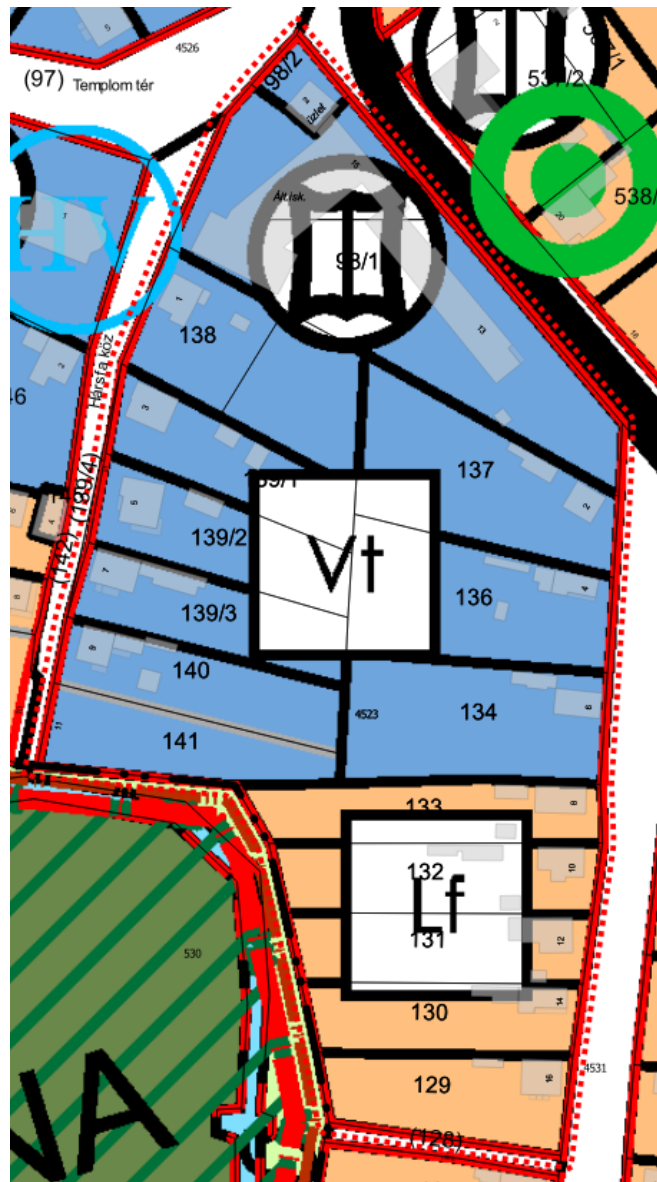
A tervezési terület nyilvántartott régészeti lelőhelyet, országosan védett műemléket, műemléki környezetet nem érint. A tervezett beruházás nem minősül a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi törvény szerinti nagyberuházásnak. A beruházás megvalósítása során a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályokban foglalt előírásokat be kell tartani.

Helyi védelem alatt álló objektum a tervezési területen nem helyezkedik el. A legközelebbi védett épület a Hársfa köz túl oldalán álló Római katolikus templom, melyet a Hejőbába Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településképzés védelméről szóló 10/2018. (IX.30.) önkormányzati rendelete határoz meg.

A tervezési terület keleti oldalán meglévő térségi szerepű összekötő út halad el. (3312. jelű Hejőpapi-Hejőbába-Oszlár összekötő út.) Egyéb országos vagy térségi műszaki infrastruktúra elem a tervezési területen és annak környezetében nem található.

A hatályos településrendezési eszközök a területre vonatkozó megállapításai:

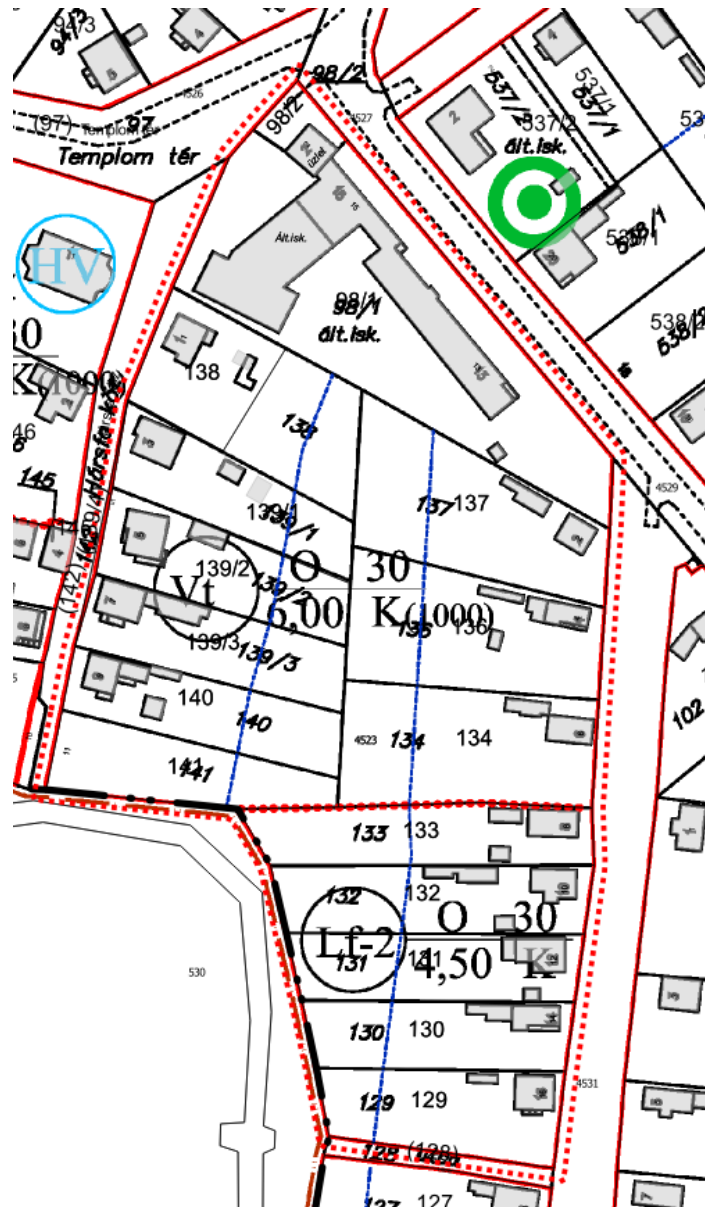
Településszerkezeti terv:



5. ábra Hatályos településszerkezeti tervének területfelhasználása – részlet

A tervezési területet a hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes és falusias lakóterület területfelhasználásba sorolja. A módosítással érintett 98/2 hrsz-ú földrészlet településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásban helyezkedik el. Déli irányból az általános iskola telke körülhatárolja, míg a többi szomszédos terület közötti közlekedési terület. A tervezett módosítás során a településszerkezeti terven nem tervezett változtatás.

Szabályozási terv:



6. ábra Hatályos szabályozási terv részlet

A hatályos szabályozási tervlap kivágata alapján a tervezési terület telektömb Vt és Lf-2 építési övezetekben helyezkedik el. A módosítással érintett 98/2 hrsz-ú földrészlet Vt jelű építési övezetben. A hatályos szabályozási terv, bár feltünteti a beépítési paramétereket, még sincs összhangban a helyi építési szabályzat normaszövegével, mely a településközpont vegyes építési övezeteket két övezetre bontja: Vt-1 és Vt-2. A szabályozási terv részletességéből adódóan azonban jól beazonosíthatók a két építési övezetbe tartozó telekcsoportok. Így megállapítható, hogy a hatályos szabályozás alapján,

helyesen az építési övezet jelölése Vt-1. A módosítás során a telektömbön belül ez is javításra kerül.

Az érvényes beépítési szabályokat a HÉSZ tartalmazza az alábbiak szerint:

„26.§

Településközponti vegyes területek (Vt)

(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 sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A tervben a következő településközponti vegyes területű övezetek kerültek kialakításra:

- Vt-1 O-30 / 6,00-K₍₁₀₀₀₎ – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal, telekalakítási lehetőséggel
- Vt-2 SZ-50 / 6,00-K – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal

(3) A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- parkolóház.

(4) A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- zavaró és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- termelő kertészeti építmény,
- üzemanyag-töltő állomás.

(5) A Vt-2 jelű településközponti vegyes terület használatú övezet kialakult ingatlanai középület elhelyezésére szolgálnak, azon lakófunkció nem helyezhető el.

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

1.4. MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

A módosítás Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban:OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek megfelelően, a Rendelet eljárási szabályai szerint készült.

A jelenleg hatályos településrendezési eszközök már bemutatásra kerültek, ezért most a változások leírása, térképi ábrázolása következik.

A településszerkezeti terven a módosítás során nem következik be változás. A 98/2 hrsz-ú földrészlet továbbra is településközpont vegyes területfelhasználásban marad. Ha az adatszolgáltatások során új elem jelölése válna szükségessé, úgy az felvezetésre kerül a tervre. A szabályozás kialakításakor figyelemmel kellett lenni a kialakult beépítettségre, az építmények elhelyezkedésére a módosítással érintett földrészletre. Az üzlet épülete tűzfalasan hozzáépült az iskola épületéhez, továbbá jelentős beépítettséggel rendelkezik a telek, melyek a földhivatali alapadatoktól eltérnek. A helyszíni felmérés alapján egy félnyeregteretős raktárépület elbontása, valamint az iskola részére átnyúló épületrészek elbontása válik szükségessé.

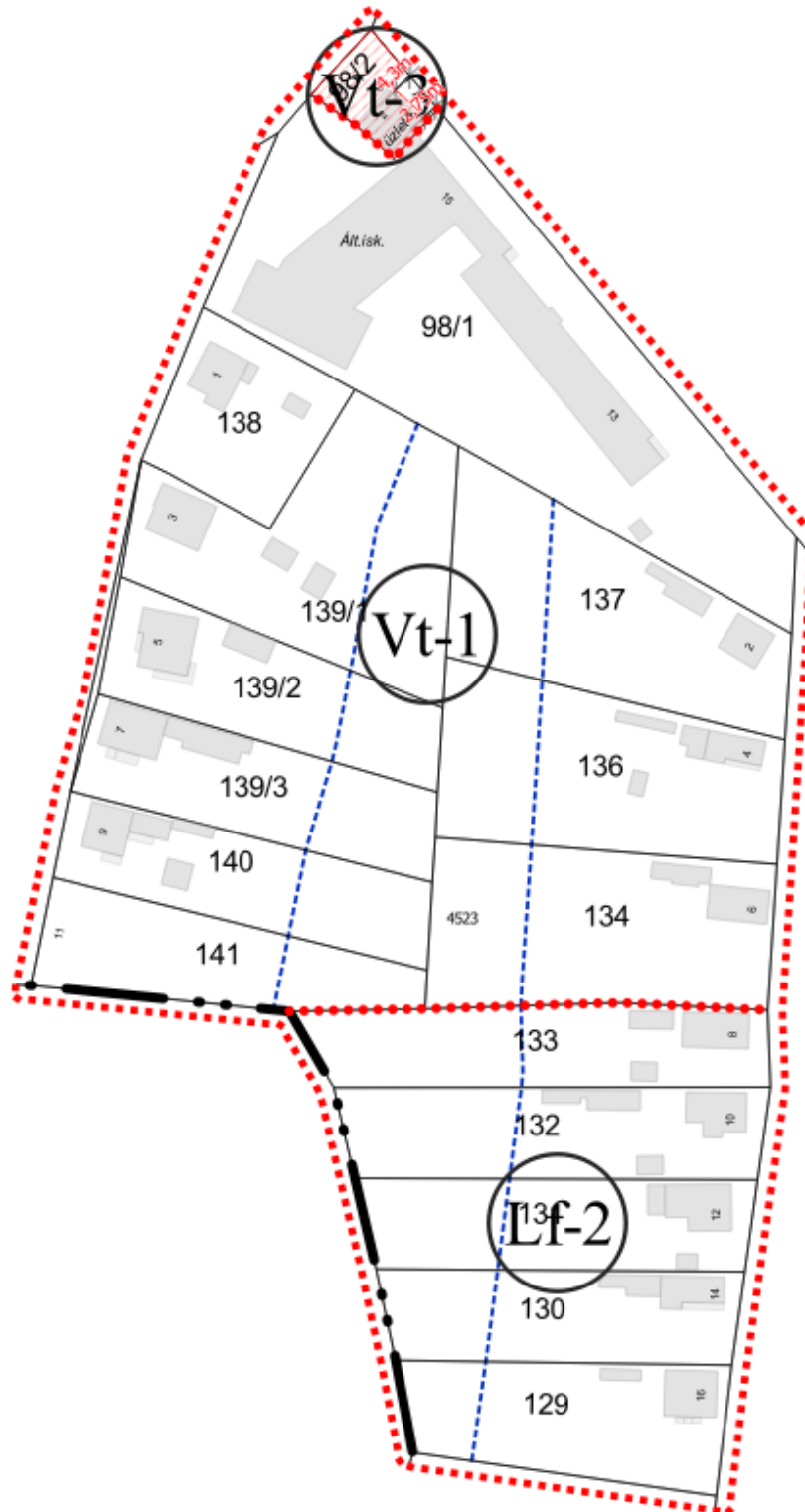
Az OTÉK által a településközpont vegyes területfelhasználású területekre a 80%-os beépíthetőség a maximálisan megengedett 10 %-os zöldfelületi aránnyal párosítva. A kérelmező tulajdonos ennek szabályozását kérte az önkormányzattól.

Bár a község beépítettségét tekintve a 80% kiugró érték, azonban a telekméretre figyelemmel, valamint a meglévő és tervezett funkciókra tekintettel szakmailag javasolt a szabályozás megalkotása.

A terület megközelítése biztosított, parkolási lehetőséget a Templom tér biztosít. A zöldfelület kialakítása a fő út felőli oldalon lehetséges.

Szükséges az építési hely kijelölése is, mivel a jelenlegi szabályozásnak nem felel meg a meglévő épületek elhelyezése.

Újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



9. ábra Tervezett szabályozási terv részlet

A tervezett szabályozás az alábbiak szerint kerül beépítésre a helyi építési szabályzat 26.§-ába. (HÉSz):

(2) A településközpont vegyes területek a következő építési övezetekre tagozódik:

a) Vt-1 O-30 / 6,00-K₍₁₀₀₀₎ – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal, telekalakítási lehetőséggel

b) Vt-2 SZ-50 / 6,00-K – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal

c) Vt-3 K-80 / 6,00-K – kialakult beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal

(7) A Vt-3 jelű építési övezetben az építmények a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.

Településszerkezeti változások

A tervezett módosítás a településszerkezeti tervet nem érinti, az változatlanul hatályban marad.

A településképvédelmi rendelettel a módosítás összhangban van. A tervezett módosítások hatására a településképvben jelentős változás nem következik be.

1.5. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Hejőbába község településrendezési tervének módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján előírásainak megfelelően, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) tartalmi követelményeinek megfelelően készült.



Kőszeghy Ábel

okleveles településmérnök

TT 09-0655

1.6. PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS

Az Önkormányzat a Régi R. változásaihoz igazodva partnerségi szabályzatot fogadott el 2017 szeptemberében. Az önkormányzat a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2017. (IX.30.) önkormányzati rendelete szerint a településrendezési eszközök módosítását kihirdeti és lakossági fórumot tart. Az egyszerűsített eljárás módra jellemzően a Rendelet 68.§ (2) bekezdése szerint a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt. A partnerségi rendelet alapján és a Rendelet 75.§-a szerint amennyiben van az önkormányzatnak partnerségi rendelete, úgy külön helyi partnerségi egyeztetés lefolytatása is szükséges a partnerségi rendeletben foglaltak szerint s csak ezt követően - a környezeti vizsgálat eseti eldöntését követően – lehetséges lefolytatni az egyeztetést az E-TÉR felületén.

Az önkormányzat képviselő-testülete a partnerségi rendelet 10.§-a alapján a beérkezett vélemények ismeretében zárhatja le a partnerségi egyeztetést. Fontos megjegyezni, hogy a partnerségi rendelet még a Régi R. eljárási szabályaihoz készült, ezért – akár a legtöbb településen – a rendelet felülvizsgálata szükséges a Rendelet eljárási szabályainak és azok típusainak figyelembevételével.

1.7. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ESETI ELDÖNTÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS

Az egyes tervek illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján az önkormányzat, mint kidolgozó kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét, hogy szakterületükre kiterjedően nyilatkozzanak, a településrendezési eszközök módosítása jelentős hatással lesz-e a környezetre. A 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezet védelméért felelős szervek véleményeik alapján állapítható meg, hogy szükséges-e környezeti vizsgálatot készíteni. A képviselő-testület a beérkező vélemények alapján döntenek majd a szükségességről, döntésüket minden esetben indokolniuk szükséges és az eljárásban résztvevőket értesíteni a döntésről és annak indokairól. Az egyeztetés szintén az E-TÉR felületén történik, mivel – bár jogszabály nem írja elő – az egyeztető felület kialakítása miatt, az egyeztetés lefolytatása nélkül további szakaszokba léptetés nem lehetséges.

2. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

2.1. RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Hejőbába Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
../2022 (xx.xx.) önkormányzati rendelete
HEJŐBÁBA ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL és SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL szóló
12/2007. (IV.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hejőbába Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában, kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 68.§ (2) bekezdés c) pontjában meghatározott állami főépítész, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási és erdészeti hatáskörben eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi és örökségvédelmi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Bükk Nemzeti Park Igazgatósága, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 10/2017. (IX.1.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§

A HEJŐBÁBA ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL és SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL szóló 12/2007. (IV.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 26.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A településközpont vegyes területek a következő építési övezetekre tagozódnak:

- a) Vt-1 O-30 / 6,00-K₍₁₀₀₀₎ – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal, telekalakítási lehetőséggel
- b) Vt-2 SZ-50 / 6,00-K – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal
- c) Vt-3 K-80 / 6,00-K – kialakult beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal. Legkisebb kialakítandó zöldterület a telekterület 10%-a.”

2.§

(1) A HÉSZ 26.§-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A Vt-3 jelű építési övezetben az építmények a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.”

(2) A HÉSZ 26.§-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A Vt-3 jelű építési övezetben a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.”

3.§

A HÉSZ mellékletét képező „TRT_02” jelű „Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve” elnevezésű tervlapja az 1. melléklet szerint módosul.

Záró rendelkezések

4.§

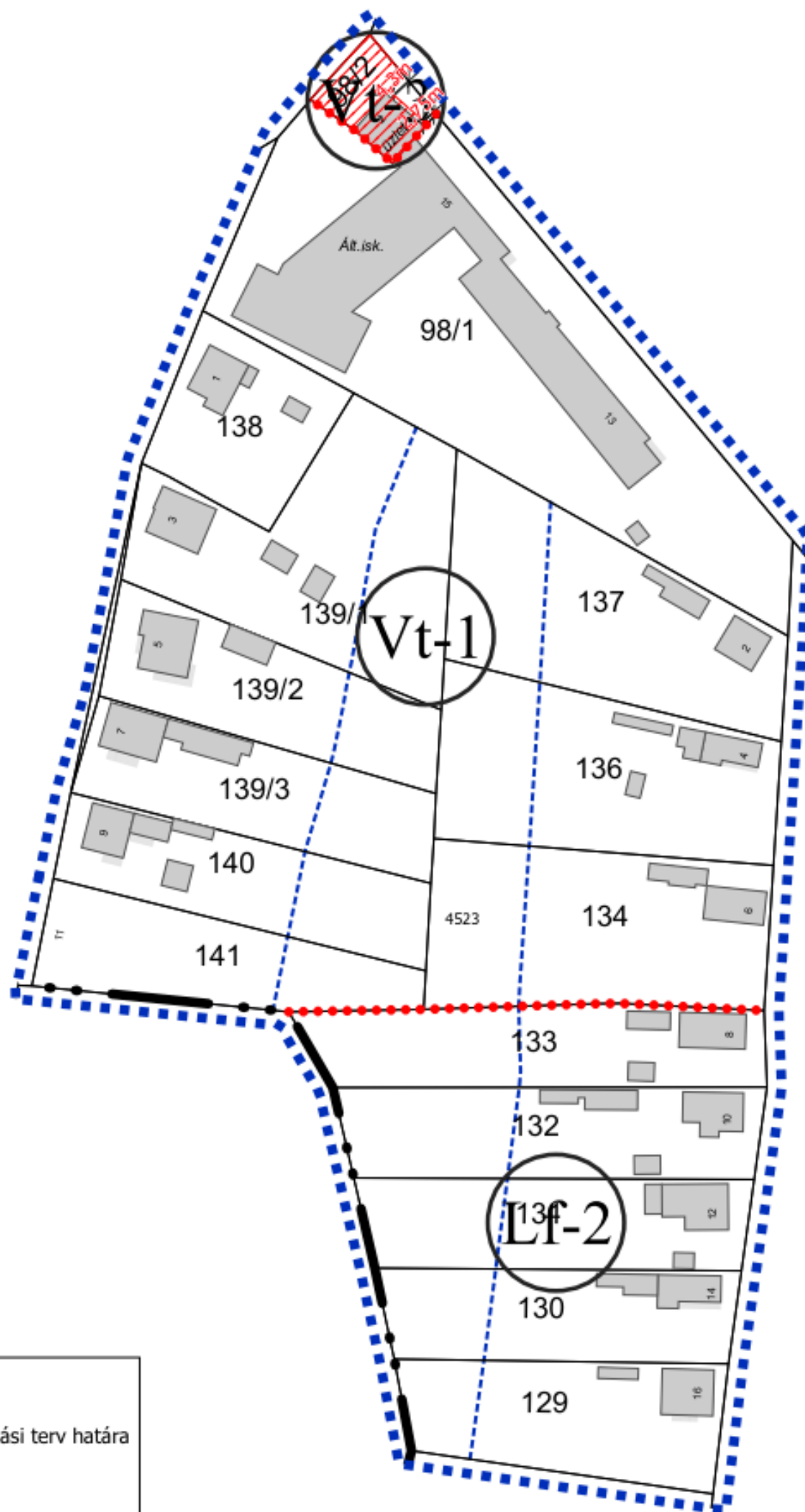
(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő nap hatályát veszti.

Hejőbába, 2022.

Kovács Katalin
polgármester

Dr. Karsza István
jegyző

HEJŐBÁBA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA - SZABÁLYOZÁSI TERVLAP



Jelmagyarázat

- Érvényes szabályozási terv határa
- Övezethatár
- Építési hely
- Építési vonal
- Épület
- Földrészlet
- Belterület határa

* KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL * Adatszolgáltatás sorszáma: 2347	
T4 TERV TISZÁNTÚLI TERÜLETERVEZŐ IRODA BT 4029 DEBRECEN LŐRÁNTFFY UTCA 25. TEL: 20-384-3850	
megrendelő: HEJŐBÁBA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT 3593 HEJŐBÁBA, FŐ UTCA 39.	dátum: 2022.06
terv: HEJŐBÁBA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	M 1:1000
típus: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP	
másik terv: Kőszeghy Ábel 11 00 805	

**2.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYSÉGES SZERKEZETBEN – PIROSSAL JELÖLVE A VÁLTOZÓ
RENDELKEZÉSEKET**

**HEJŐBÁBA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
12/2007. (IV.19.) számú rendelete**

HEJŐBÁBA ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL és SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Hejőbába Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. 7. § (3) bekezdés c./ pontjában kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja Hejőbába Építési Szabályzatát és elrendeli annak alkalmazását.

Hejőbába Építési Szabályzatát és a rendelet részét képező, 1. számú melléklet szerinti „Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve”, valamint a 2. számú melléklet szerinti „Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terve” rajzi munkarészeit együttesen kell alkalmazni.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§

A rendelet hatálya

(1) E rendelet hatálya Hejőbába közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az illetékességi területen területet felhasználni, építési telket, telket építési területet, közpark esetén területet kialakítani, az építési telken építési tevékenységet folytatni és arra hatósági engedélyt adni, valamint kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény, (továbbiakban Ktv.) és az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, (továbbiakban Étv.), valamint e törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) előírásai, illetőleg a Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

2. §

Szabályozási elemek

(1) A Szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz.

(2) A Szabályozási Terv kötelező szabályozási elemei:

- Közigazgatási határvonal
- Tervezett belterületi határvonal
- A beépítésre szánt terület határvonala
- A közterületek és egyéb funkciójú területek határa
- Szabályozási szélesség – a közterületeknél a kötelező szabályozási vonalak közötti minimális távolság
- A területfelhasználási egység határa

- Az övezeti határ
- A területfelhasználási és övezeti besorolás
- Övezeti előírások, ezen belül
 - Az övezetben elhelyezhető építmények rendeltetése
 - A beépítés feltételei
 - A beépítési mód
 - A legnagyobb beépítettség mértéke
 - A telek területének és utcai homlokvonalának minimális mérete – ha azt az övezeti előírás meghatározza
 - A telken belüli zöldterület minimális mérete
 - Az építménymagasság megengedett legnagyobb, - és ha az övezeti előírás tartalmazza - az építménymagasság minimális mérete
- A területre, az építményekre, a természetre és az objektumokra vonatkozó védelmi előírások
- Az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális méretei, valamint az építési hely, - ha azt az övezeti előírás meghatározza
- A kötelező építési vonal, - ha azt az övezeti előírás meghatározza
- A lakótelkek zónái
- A közművesítés minimális előírásai
- A terepszint alatti építmények előírásai
- A környezetvédelmi előírások

(3) A Szabályozási Terv irányadó elemei:

- Az azonos építési övezeten belüli telekhatárok, és a telekhatár változásai, ha azok az övezeti előírás feltételeit kielégítik.

(4) A kötelező szabályozási elemek, illetőleg a település-szerkezet kialakítását érintő változások módosítása csak a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosításával változtatható.

(5) Az irányadó szabályozási elemek módosítása a településrendezési terv módosítása nélkül akkor engedélyezhető, ha a módosítás után az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi feltétel teljesítésre kerül. A kötelező szabályozási vonalat, területegység határvonalát, vagy az övezet határvonalát nem érintő telekhatárok megváltoztatásához a településrendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3. §

A területek felhasználása

(1) A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetre tagozódnak:

a) lakóterület, ezen belül:

aa) falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2, Lf-3),

b) vegyes terület, ezen belül:

ba) településközponti vegyes terület (Vt),

c) gazdasági terület, ezen belül:

ca) kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1, Gksz-2),

cb) iparterület (Gip-1),

d) különleges terület

da) szociális otthon területe (K-1),

db) temető területe (K-2),

dc) sportterület (K-3).

(2) A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetre tagozódnak:

a) közlekedési és közműterületek, ezen belül:

aa) közutak területe (Köu),

ab) vasút területe (Kök),

b) zöldterületek, ezen belül:

ba) közpark terület (Kp),

c) erdőterületek, ezen belül:

ca) védőerdő (E/1),

cb) gazdasági erdő (E/2),

d) általános mezőgazdasági területek, ezen belül:

da) korlátozás nélkül használható mezőgazdasági terület (Má-1),

db) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Má-2),

dc) használati mód változásra javasolt mezőgazdasági terület (Má-3),

e) kertes mezőgazdasági terület, ezen belül:

ea) korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mk-2),

f) mezőgazdasági majorsági terület, ezen belül:

fa) mezőgazdasági állattartó-terménytároló terület (Mm-1),

fb) mezőgazdasági üzemi terület (Mm-2),

g) vízgazdálkodási területek, ezen belül:

ga) állandó vízfelületek (V/1),

gb) ideiglenes vízfelületek (V/2),

h) különleges beépítésre nem szánt területek, ezen belül:

ha) hírközlési terület (Kk/H),

hb) megújuló energia-hasznosítási terület (Kk-en).

(2) A beépítésre szánt területek - a különleges területek között felsorolt szennyvíztisztító és hulladéklerakó területek kivételével – csak belterületen helyezhetők el.

(3) Beépítésre nem szánt területek kül- és belterületen egyaránt kijelölhetők.

4. §

A belterületi határ módosítása

(1) A belterület határvonalát az 1. számú melléklet szerinti „Beépítésre szánt Területek Szabályozási Terve” tünteti fel. A határvonal a rendelet kihirdetése napján érvényes ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot.

(2) A belterületi határvonal lehetséges módosításainak helyét és területét, valamint a beépítésre szánt terület határvonalát a Szabályozási Terv tünteti fel.

(3) A beépítésre szánt területek belterületbe vonásáról külön rendeletben kell intézkedni. A tervezett területhasználat szerinti közmű- és közlekedési kapcsolatok kiépítéséről, ill. egyéb terület-előkészítési tervi feladatok végrehajtásáról a belterületi határváltozásról szóló rendelettel egyidejűleg kell dönteni.

(4) A terv távlatán túli beépítésre szánt - belterületi kezelést igénylő - területeket (továbbiakban tartalék területek) a Településszerkezeti Terv tartalmazza.

5. §

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

(1) A települési területek rendeltetésszerű felhasználásának biztosítása érdekében az 1. számú melléklet felhatalmazása alapján kell eljárni.

a. Telekalakítási tilalmat kell elrendelni a megjelölt területeken az 5/1-a. számú melléklet szerinti célok megvalósulása érdekében.

b. Építési tilalmat kell elrendelni a megjelölt területeken az 5/1-b. számú melléklet szerinti célok megvalósulása érdekében.

c. Változtatási tilalmat kell elrendelni a megjelölt területeken az 5/1-c. számú melléklet szerinti célok megvalósulása érdekében.

d. Az önkormányzat a közérdekű célok megvalósítása érdekében a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a megjelölt területeken az 5/2. számú melléklet szerinti célok teljesítéséhez elővásárlási jogot állapít meg.

e. Kiszolgáló és lakóút céljára kell lejegyezni az 5/3. számú melléklet szerinti ingatlanokat. A lakóterület kialakítás érdekében történő lejegyzést az ingatlan tulajdonosainak kell kérelmezni.

f. Beépítésre szánt területen kiszolgáló utak és közművek kialakítására vonatkozóan az útépítés és közművesítési hozzájárulás mértékének és arányának megállapítását a Képviselő-testület külön rendeletben szabályozza.

g. Településrendezési kötelezettség tekintetében

- beépítési kötelezettséget kell előírni az 5/4-a. számú melléklet szerinti ingatlanokon
 - helyrehozatali kötelezettséget kell előírni az 5/4-b. számú melléklet szerinti ingatlanokon
 - beültetési kötelezettséget kell előírni az 5/4-c. számú melléklet szerinti ingatlanokon
- (2) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében önkormányzati rendelettel előírt
- a. tilalmat, vagy annak megszüntetését a vonatkozó rendelet alapján az I. fokú építésügyi hatóság az érintettekkel határozat útján közli és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről gondoskodik,
 - b. az elővásárlási jogot az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni,
 - c. a településrendezési kötelezettség határozattal történő elrendeléséről és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az építésügyi hatóságnak kell intézkedni.
- (3) A telekalakítási, építési tilalommal terhelt területek által lefedett és az önkormányzat javára elővásárlási joggal érintett ingatlanok a közigazgatási eljárás megindításakor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülnek.
- (4) A tilalommal terhelt ingatlanon az Étv. 22 § (2) bekezdés szerinti építési tevékenység engedélyezhető.
- (5) A településrendezési kötelezettségnek a tulajdonostól elvárható mértéken túli teljesítéséhez - a beépítésre vonatkozó kötelezettség kivételével – az önkormányzat a képviselő-testület külön rendelete szerinti mértékben hozzájárul. A beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az önkormányzat az Étv. 29. § (2) bekezdés szerint köteles eljárni.
- (6) Az ingatlan rendeltetésének, használati módjának megváltozása, vagy korlátozása során keletkező károkozásért az ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét külön jogszabály szerinti kártalanítás illeti meg. A kártalanítást az köteles megtéríteni, akinek tevékenysége miatt korlátozást kell elrendelni.

6. §

A telekalakítás szabályai

- (1) A település területeinek övezetein és építési övezetein belül a telekalakítás - a 8. § szerinti feltételek betartásával kialakított közterületről vagy magánútról biztosított közvetlen kapcsolat mellett – jelen előírás, a Szabályozási tervek és a vonatkozó rendelet alapján engedélyezhető.
- (2) Beépítésre szánt területen építmény csak az (1) bekezdés szerint kialakított építési telken helyezhető el.
- (3) Az építési telek kialakítható legkisebb utcai homlokvonalának szélessége legalább 14,00 m.
- (4) Az övezetre előírt legkisebb telekméretet el nem érő kialakult ingatlan csak akkor válik építési telekké és akkor építhető be, ha az ingatlan beépítésére és az épület kialakítására vonatkozó szabályok betarthatók.
- (5) Nyúlványos telek beépítésre szánt területen nem alakítható ki.
- (6) Nyúlványos telek beépítésre nem szánt területen csak akkor engedélyezhető, ha az a terület terv szerinti használatát célozza és a közterületi kapcsolat más módon nem biztosítható.

(7) Az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatától és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat esetén a terv szerinti igénybevétel időpontjáig, továbbá a tartalék területeken telekalakítás a 8. § vonatkozó rendelkezésein túl, csak a kialakult használat megtartásával és csak telekegyesítés és telekhatár-rendezés céljára, engedélyezhető.

7. §

A telkek beépítésének feltételei

(1) A szabályozási terven jelölt megváltozott területhasználatú és övezetű területeken az építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2) Az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatától és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat esetén építési tevékenység csak a 8. § vonatkozó előírásai szerint engedélyezhető.

(3) A beépítésre szánt területen az övezetre előírt legkisebb telekméretet el nem érő ingatlan esetén az építési engedélyezési eljárást megelőzően a telek beépítésére, az építészeti és településképi követelmények tisztázására vonatkozó, összesített tartalmú elvi építési engedélyezési tervet kell készíteni, és elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. Az elvi építési engedélyben az adott ingatlant a szükséges feltételek megléte és betartása mellett építési telekké kell nyilvánítani. A beépítési feltételeknek meg nem felelő ingatlan csak beépítésre nem szánt területként használható fel.

(4) A telek jelenlegi beépítettségét meghaladó, a korábbi előírásoknak megfelelően beépített, ill. jogerős építési engedély vagy fennmaradási engedély alapján kialakult állapot csak a meglévő beépítettség megtartásával, az engedélyezhető szintterület növelés mértékéig engedélyezhető.

(5) Beépítésre szánt területen épület rendeltetésszerű használatára vonatkozó engedélyt adni a közműhálózat részleges kiépítése – szennyvízcsatorna helyett zárt vízzáróan kiképzett szennyvíz-gyűjtőmedence létesítése mellett ideiglenes jellege, a csatornázás megvalósításáig - esetén

(6) Építmények, épületek csak építési helyen helyezhető el, az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig. Az építési hely az ingatlannak az elő,- oldal,- és hátsókertrrel, vagy 50 m-nél nagyobb mélységű ingatlan esetén a hátsókertr helyett megállapított zónahatár által határolt része.

(7) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az OTÉK 32. § szerinti építmények elhelyezhetőek.

(8)

8. §

Építéshatósági eljárások

(1) Építési engedély csak az övezetre, építési övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelően kialakított telkekre, a beépítésre szánt területen belterületbe vont építési telkekre adható.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és építési övezete a Szabályozási terv szerint megváltozik, telekalakítás és építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően az építés és telekalakítás a szabályozási tervtől eltérő területhasználat esetén csak akkor engedélyezhető, ha:

a. az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, közbiztonság, vagy egészségügyi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,

b. a terv szerinti területfelhasználás a terv távlatán túl (10, vagy több év) válik esedékessé, és annak végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé. Ezen a területen építmény csak ideiglenes jelleggel, visszavonásig érvényes hatállyal, kártalanítási igény kizárásával engedélyezhető.

(4) Az építési tilalom alá eső területen csak az Étv. 22. § (2) bekezdés szerinti építési munka engedélyezhető.

(5) A változtatási tilalom alá eső területen építési telket alakítani, építési tevékenységet folytatni, arra engedélyt adni, valamint értéknövelő változtatást végezni az életveszély elhárításán kívül nem lehet.

(6) Közterületen a képviselőtestület külön rendeletével szabályozott építmények építése engedélyezhető.

(7) Állattartó épület építése, és a tevékenységhez kapcsolódó építmények létesítése az övezeti előírások és az állattartási rendelete együttes alkalmazásával engedélyezhető.

(8) Elvi építési engedélyezési eljárás előzetes lefolytatása mellett adható engedély:

a.

b. a telek beépítésével, településképi és építészeti követelmények tisztázására vonatkozó, elvi építési engedély megadásához,

c. a beépítésre szánt területen kialakítandó létesítmények településképi szempontjainak érvényesítéséhez,

d. településközponti vegyes területen történő közmű gerincvezeték kialakítása,

e. az igazgatási területen épülő minden 500 m -nél nagyobb építmény építéséhez,

f. a település területén épülő, a területre előírt beépítési magasságot meghaladó tornyok és kémények építése során. Ha a torony vagy kémény magassága meghaladja a 16,50 m-t, a területi főépítész állásfoglalását is ki kell kérni,

(9) Az építési engedély kérelemhez a harmonikus településkép, utcakép kialakításához M=1:500-as léptékben utcaképet kell készíteni, melyen a tervezett épület mellett 2-2 szomszédos ingatlan épített, tervezett vagy lehetségesen tervezhető építészeti együttest kell ábrázolni. Az utcaképen az épületek sorát kerítéssel együtt kell ábrázolni, és jelölni kell az előkertben telepítendő fákat a fajtája megjelölésével.

(10)

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

9. §

Általános előírások

(1) Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait és a környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy az

- a. a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b. megelőzze a környezetszennyezést,
- c. kizárja a környezetkárosítást.

(2) A tömb méretű új beruházások engedélyezésénél ha a beépítésre szánt terület meghaladja az 1 ha-t, környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.

(3) Mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők fel.

(4) A település területén védőtávolságot igénylő létesítmények:

- vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban előírt védőövezet vagy korlátozás
- települési vízmű kutak védelmére előírt védőidom és korlátozás
- villamos távvezetékek biztonsági övezetei
- gázszállító vezetékek és gázfogadó állomás védő és biztonsági területei

10. §

A föld védelme

(1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok ill. használók kötelessége.

(2) Termőföld terv szerinti igénybevételéhez a művelési ág változás, valamint - beépítésre szánt terület esetén – a belterületbe vonás érdekében a beruházó a vonatkozó előírásai alapján köteles eljárni.

(3) A beruházás megkezdése előtt a területileg illetékes földvédelmi hatóság hozzájáruló nyilatkozata alapján a beruházó köteles a termőréteg megmentéséről, védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodni.

(4) A település közigazgatási területén a termőföldek védelme érdekében, pangóvizek, belvizek kialakulásának elkerülése érdekében gondoskodni kell a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről.

(5) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

11. §

A vizek védelme

(1) Hejőbába felszín alatti vízminősége szennyeződés érzékenység alapján a vonatkozó rendelet előírása szerint „A” - érzékeny besorolású terület, az intézkedési szennyezettségi határérték C₁.

(2) A csapadékvizek befogadói az Álomzugi és a Keringő csatorna. A felszíni vizekbe táplált vizek minőségének meg kell felelni a vonatkozó rendeletekben előírt minőségi követelményeknek.

(3) A távlati vízbázis terület biztosítása miatt a település területe a vonatkozó rendelet alapján nitrát érzékeny terület, ezért a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelmére vonatkozó előírást fokozottan be kell tartani.

(4) A védendő távlati vízbázis kijelölésre kerülő védőidoma felszíni vetületi területének használatára vonatkozó előírások megállapítása érdekében a vonatkozó rendelet szerint a hatáskörrel rendelkező felügyelőség jár el.

(5) A szennyvizek és szennyvíz iszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályait a vonatkozó rendelet alapján kell végezni.

12. §

Árvízvédelem, folyószabályozás

(1) A belvízelvezető csatorna mindkét oldali partvonalától mentén 6-6 m-es parti sávot kell szabadon hagyni.

(2) A parti sáv külterületi szakaszán a vonatkozó rendelet előírásait kell alkalmazni.

13. §

A levegőtisztaság védelme

(1) A levegőtisztaság védelme a Ktv., valamint a levegő védelmével kapcsolatos vonatkozó rendelet, továbbá a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékei és a légszennyezési határértékek a vonatkozó rendelet előírásai szerint kerülnek megállapításra.

(2) A település levegőkörnyezeti állapotának besorolása a vonatkozó rendelet alapján a kijelölt városok részére megadott 8-as zóna. Ezen belül kén-dioxid, nitrogén-dioxid, szén-monoxid és benzol vonatkozásában „F”, szilárd (PM) vonatkozásban „E” zónacsoportba tartozik.

(3) A település területén kizárólag olyan tevékenység folytatható és a technológiához kapcsolódóan olyan épületek elhelyezése engedélyezhető, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása, légszennyezésre gyakorolt hatása a fenti rendeletekben előírt határértéket nem lépi túl és környezetveszélyeztetést nem okoz, továbbá melyek használata során a tényleges kibocsátás az illetékes környezetvédelmi felügyelőség által kiadott technológiai határértékek alatt maradnak.

(4) A (3) bekezdés szerinti területeken huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint levegőterhelésre érzékeny élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.

(5) A környezetvédelmi hatóság a levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, a jogszabályban, illetőleg az egyedi hatósági eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegőtisztaság védelmi követelményeket állapít meg.

(6) A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a helyhez kötött diffúz légszennyező forrás rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles gondoskodni.

(7) A kibocsátási határértékek túllépése, vagy a levegőtisztaság védelmi követelményeknek a környezet állapotát veszélyeztető be nem tartása esetén a környezetvédelmi hatóság a légszennyezőt intézkedési terv kidolgozására és végrehajtására kötelezi, melynek mulasztása esetén a légszennyező forrás működését korlátozhatja, felfüggesztheti, vagy betilthatja, és a hatósági intézkedéséről a települési önkormányzatot is értesíti.

(8) Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt a vonatkozó rendeletben felsorolt tevékenységek esetén környezeti hatástanulmány készítendő. A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatástanulmány készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés, vagy kárelhárítás lehetséges módzatai nem kellően tisztáztak.

(9) Hulladék hagyományos háztartási energiatermelő berendezésben, valamint nyílt térben történő égetése tilos. Kis mennyiségben keletkező háztartási papírhulladék és veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető. A helyi védelem alatt álló területeken nádas és más vízi növények égetése, továbbá a nem védett területeken tarlóégetés csak az önkormányzati rendeletben szabályozott módon lehetséges.

14. §

Zaj és rezgés elleni védelem

(1) A település belterületének a zaj és rezgésterhelési határértékei a vonatkozó rendelet alapján az alábbiak szerint tagozódik:

- 1. övezet; csendigényes, zajérzékeny területi funkciók
- 2. övezet; L jelű lakóterületek
- 3. övezet; V jelű településközponti, lakó és intézményekkel vegyesen beépített terület
- 4. övezet; G jelű gazdasági területek, valamint a külterületnek a belterülettel határos 100 m-es sávja, továbbá a Különleges övezetbe sorolt területek

(2) A település belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről helyi rendeletben meghatározott határértékek betartásával az alábbiak szerint kell gondoskodni:

Zajforrás megnevezése	1. övezet	2. övezet	3. övezet	4. övezet
	nappal/éjjel			
Üzemi létesítményekből származó zaj	45/35	50/40	55/45	60/50
Építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj				
egy hónap, vagy kevesebb időtartamra	60/45	65/50	75/55	75/55
egy hónaptól egy évig	55/40	60/45	65/50	70/55
egy évnél több	50/35	55/40	60/45	65/50
Közlekedési zaj				
országos mellékútvonalon	65/55			
lakó utakon	55/45			
1. övezet környezetében	50/40			
1. övezeten belül	45/35			

(3) Az üzemi létesítmény határértékei alól a vonatkozó rendelet alapján meghatározott időtartamra a környezetvédelmi hatóság legfeljebb 10 dB túllépést engedélyezhet.

(4) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető és bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a (2) bekezdés szerinti táblázatban rögzített határértékeket nem haladja meg.

(5) A szórakoztató és sportlétesítmények környezetének védelme érdekében meg kell tenni a szükséges intézkedéseket az intézményhez kapcsolható, de azon kívül keletkező zajterhelés kialakulása ellen.

15. §

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

(1) A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon történő gyűjtését, szállítását, elhelyezését és ártalmatlanítását a vonatkozó törvények és rendeletek alapján önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

(2) A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló vonatkozó rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

(3) A település területén végzett tevékenységek során képződő a vonatkozó rendelet szerinti veszélyes hulladékokat elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.

(4) A település területén kommunális és egyéb hulladék a regionális hulladéklerakó telepre történő elszállításig, - az elszállításra vonatkozó gyakoriságot is figyelembe véve – csak megfelelő méretű zárt edényzetben tárolható.

(5) A közterületek tisztántartásáról, takarításáról, hulladék és gyommentesítéséről külön önkormányzati rendeletben kell intézkedni.

16. §

Sugárzás

- (1) A sugárzás tekintetében a vonatkozó törvényekben foglaltakat kell figyelembe venni.
- (2) A település területén az 1 W-nál kisebb adóteljesítményű, kereskedelmi frekvencián üzemelő nagyfrekvenciás mikrohullámú átjátszók és adóvevők 1 m-nél nem hosszabb tartóoszlopai a település beépítésre szánt területén lévő építmények tetőfelületén elhelyezhetők.
- (3) Az 1 m-nél hosszabb tartóoszlopokon elhelyezésre kerülő átjátszók és adóvevők csak beépítésre nem szánt területen létesíthetők.

17. §

Környezeti biztonság

- (1) A műszaki biztonság betartásának érdekében a kazánok, nyomástartó edények, tüzelőberendezések, 1 kV feszültség feletti villamos vezetékek, távhővezetékek, veszélyes folyadéktárolók létesítését, bontását a vonatkozó előírások betartásával kell végezni.

IV. FEJEZET

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

18. §

A természet értékeinek védelme

- (1) A település területén tervezett országos természetvédelmi területként kell kezelni és fenntartani a 2. számú melléklet szerinti területeket.
- (2) A település területén helyi természeti értéként kell kezelni és fenntartani a 3. számú melléklet szerinti egyedi elemeket
- (3) A helyi táji- és természeti értékek védelmét, a területek kezelését az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

V. FEJEZET

A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

19. §

Általános előírások

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a település egyedi építményeire és műszaki létesítményeire és azok környezetére.
- (2) A település sziluettjének védelme érdekében a település bármely területén, ahol a településre jellemzőtől eltérő szintszámú épület vagy eltérő magasságú építmény megvalósítását tervezik, az építés csak településképi vizsgálat alapján engedélyezhető.
- (3) Közterületet érintő beruházások során az építészeti kiselemeknek, az utcabútoroknak, burkolatoknak egységes településképi megjelenését figyelembe kell venni.

20. §

Építészeti értékvédelem

- (1) Az önkormányzat az építészeti örökség helyi védelme érdekében az egyedi építményeinek védelmét helyi rendeletben szabályozza.
- (2) A település területén az építészeti örökség helyi védelme biztosítása érdekében helyi egyedi védelem alatt kell kezelni és nyilvántartani a 4. számú melléklet szerinti építményeket.
- (3) Az önkormányzat az építészeti örökség helyi védelmének keretén belül különösen az Étv. vonatkozó előírásainak betartásával az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló vonatkozó rendelet szerinti szabályokat állapíthatja meg.
- (4) Az építési hatóságnak a helyileg védett épületet érintő építési munka engedélyezési eljárása során el kell rendelni tervtanácsi véleményt csatolásával
- (5) Az építési hatóság a helyileg védett épületet érintő építési munka engedélyezési eljárása során elrendelheti:
 - a. az épület építéstörténeti kutatását,
 - b. az épület alaprajzi és homlokzati kialakítását tömeg és arány rendszerét megváltoztató állapot megszüntetését vagy visszaállítását,
 - c. az épületen található művészeti értékű részletek szakértővel való felújíttatását,
 - d. az épületnek a főépítész által elfogadott kivitelű homlokzati burkolását, színminták szerinti színezését.

21. §

Régészeti örökség védelme

- (1) A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a 5. számú melléklet tartalmazza.
- (2) Földmunkákkal járó beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján el kell kerülni.
- (3) 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 olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek állapotromlását eredményezheti tilos. A régészeti területen az építkezés, földmozgatás megkezdését a munkák megindítása előtt a Herman Ottó Múzeumnak be kell jelenteni.
- (5) A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.
- (6) A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetén a leletmentést a vonatkozó törvény és kapcsolódó rendeletek alapján kell biztosítani.

VI. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

22. §

A területre vonatkozó általános előírások

(1) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők. Az építési hely jelen előírás 7. § (6) bekezdésével megállapított terület.

(2) A település egyedi telkes lakóövezeti építési telkein az épületek az alábbiak figyelembe vételével kerülhetnek elhelyezésre:

a. A Szabályozási Terv alapján előírt építési helyen belül a max. beépítettségnek megfelelő nagyságú telekterület építhető be, de ez az érték nem lehet több 500 m -nél.

b. Az utcai telekhatár vonaltól számított 30 méteren túli telekrész lakóépülettel egyik övezet sem építhető be.

(3) A település területén az előírt beépítési magasságtól eltérő magasságú tornyok ill. nagy méretű kémények csak az igényelt technológia függvényében az alábbi övezetekben létesíthetők:

- Településközpont vegyes terület (Vt)
- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
- Ipari terület (Gip)
- Különleges terület (K)

(4)

(5) Az épületek és építmények rendeltetésszerű használatához az önkormányzat helyi rendeletnek megállapításáig az OTÉK vonatkozó előírása szerinti mennyiségben parkolót kell létesíteni.

(6) Az építési telken - a telek beépített területébe beszámításra nem kerülő módon - az alábbi építmények helyezhetők el:

- elő- és oldalkertben:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladékartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel),

- oldal- és hátsókertben:

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti tető legfeljebb 20 m vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

(7) Elő-, oldal- és hátsókertek kialakításának szabályai:

ELŐKERTEK:

- a. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter.
- b. Kialakult lakóterületeken a meglévő, vagy a környezetben kialakult értéket kell alkalmazni.

OLDALKERTEK:

Oldalhatáron álló beépítés esetében az OTÉK előírásait kell alkalmazni

HÁTSÓKERTEK:

- a. A falusias lakóterületen belül min. 6 méter, illetve kialakult.
- b. Az 50 m-nél nagyobb telekmélységű ingatlanok esetén a hátsókertek megállapítása a telekzónák építési határvonalai szerint történik.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

23. §

Falusias lakóterületek (Lf)

(1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakóterület gazdasági funkciókat is betöltő, falusias karakterű, legfeljebb 6,00 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakó-épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A tervben a következő falusias lakóterületi övezetek kerültek kialakításra:

- Lf-1 O-30 / 4,50-K₍₁₀₀₀₎ – oldalhatáron álló beépítés max. 4,5 m-es építménymagassággal
- Lf-2 O-30 / 4,50-700 – oldalhatáron álló beépítés max. 4,50 m-es építménymagassággal
- Lf-3 O-30 / 6,00-K₍₁₀₀₀₎ – oldalhatáron álló beépítés max. 6,00 m-es építménymagassággal

(3) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:

- a lakóépületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a 14. § előírásainak betartása mellett
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari tevékenység végzésére szolgáló építmény
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- termelő kertészeti építmények

(4) A falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő állomás

24. §

Lakóterületek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Min. zöldfelület	Max. építmény-	Max. beépítettség
			m ²	%	m	%
Falusias lakóterület	L _f -1	O	K ₍₁₀₀₀₎	40	4,50	30
	L _f -2	O	700	40	4,50	30
	L _f -3	O	K ₍₁₀₀₀₎	40	6,00	30

Ahol

O - oldalhatáron álló beépítés

K - kialakult, vagy telek alakítással kialakítható állapot, illetve a Szabályozási Terven jelölt határok

25. §

Vegyes területek

(1) A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

26. §

Településközponti vegyes területek (Vt)

(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 sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

~~(2) A tervben a következő településközponti vegyes területű övezetek kerültek kialakításra:~~

- ~~▪ Vt-1 O-30 / 6,00-K₍₁₀₀₀₎ – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal, telekalakítási lehetőséggel~~
- ~~▪ Vt-2 SZ-50 / 6,00-K – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal~~

(2) A településközpont vegyes területek a következő építési övezetekre tagozódnak:

- a) Vt-1 O-30 / 6,00-K₍₁₀₀₀₎ – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal, telekalakítási lehetőséggel
 - b) Vt-2 SZ-50 / 6,00-K – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal
 - c) Vt-3 K-80 / 6,00-K – kialakult beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal.
- Legkisebb kialakítandó zöldterület a telekterület 10%-a.

(3) A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület,

- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- parkolóház.

(4) A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- zavaró és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- termelő kertészeti építmény,
- üzemanyagtöltő állomás.

(5) A Vt-2 jelű településközponti vegyes terület használatú övezet kialakult ingatlanai középület elhelyezésére szolgálnak, azon lakófunkció nem helyezhető el.

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

(7) A Vt-3 jelű építési övezetben az építmények a szabályozási terven kijelölt építési helyen belül helyezhetők el.

(8) A Vt-3 jelű építési övezetben a szükség szerinti parkolók a telekhatártól mért legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával is kialakíthatók.

27. §

Településközponti vegyes területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Min. zöldfelület	Max. építmény-	Max. beépítettség
			m ²	%	m	%
Településközponti vegyes terület	V _{t-1}	O	K ₍₁₀₀₀₎	40	6,00	30
	V _{t-2}	SZ	K	30	6,00	50

Ahol

O - oldalhatáron álló beépítés

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult, vagy telek alakítással kialakítható állapot, illetve a Szabályozási Terven jelölt határok

28. §

Gazdasági területek

(1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) és ipari területek (Gip).

29. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

(1) A kereskedelmi-, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, gazdasági területen elhelyezett övezetek:

- Gksz-1 Sz-15/6,00-K – kereskedelmi, gazdasági terület max. 6,00 m építménymagassággal

- Gksz-2 Sz-15/6,00-K₍₁₅₀₀₎ – kereskedelmi gazdasági terület max. 6,00 m építménymagassággal, telekalakítási lehetőséggel

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület

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

- igazgatási és egyéb irodaépület

- sportépítmény

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- egyéb közösségi szórakoztató épület.

(5) Az övezetben kivételesen sem helyezhető el parkolóház és üzemanyagöltő állomás.

30. §

Ipari területek (Gip)

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

(2) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezetében a terv védőerdő létesítését írja elő, a védőerdőt annak az üzemnek, gazdálkodó szervnek kell kialakítania, amelyik a környezetszennyezést okozza. A védőerdő legkisebb szélessége 50 m.

(3) Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezetszennyezést okoznak, de védőerdő hely hiányában nem alakítható ki, a védőfásításról, saját telken belül kell gondoskodni.

(4) Az ipari területek besorolása a településen:

- Gip-1 – ipari terület

(5) Az iparterületen nem zavaró hatású, elsősorban könnyűipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, jelentős zöldterületi környezetbe helyezve.

(6) Az iparterületen kivételesen elhelyezhető:

- a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
- oktatási, egészségügyi, szociális épületek.

(7) Az ipari területek övezetén a technológiához kapcsolódó környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani. A kötelező védőfásítás megvalósítását az engedélyezés során kell elrendelni.

(8) Az iparterületeken az egyes részterületek várható zaj és rezgéshelyzetének minősítése csak részletes elemzés során tehető meg, ezért minden esetben zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni az illetékes hatóságtól.

(9) Építési engedély csak akkor adható ki bármely ipari övezetben, ha a szakhatóságok által előírt környezetvédelmi intézkedések előzetesen elvégzésre kerültek.

31. §

Gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos Használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekter.	Min. zöldfel.	Max. ép.mag.	Max. beép.
			m ²	%	m	%
Kereskedel-mi szolgáltató terület	Gksz-1.	SZ	K	40	6,00	15
	Gksz-2	SZ	K ₍₁₅₀₀₎	40	6,00	15
Ipari terület	Gip-1	SZ	K ₍₃₀₀₀₎	40	6,00	25

Ahol

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult állapot, illetve a Szabályozási Terven jelölt határok

32.§

Különleges területek (K)

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A település különleges területei sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

- szociális otthon területe - K/1
- temető területe - K/2
- sportterület - K/3

(3) A nagy zöldfelülettel rendelkező, rögzített intézmény-funkciójú területeken csak a terület rendeltetésének megfelelő intézmények és az azok működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A sportterületen sportépítmények, ezek kiszolgáló létesítményei, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el. A parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.

(5) A különleges területeken építési engedély csak elvi építési engedély alapján készült engedélyezési terv alapján adható ki.

(6) A temetőterületen a temetéssel összefüggő építményeken kívül csak a szertartáshoz kapcsolódó kiszolgáló, ravatalozó és egyházi épület építhetők.

33. §

Különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Min. zöldfelület	Max. ép.mag.	Max. beépít.
			m ²	%	m	%
Sportterület	K/3	SZ	K	40	9,00	25
Temető terület	K/2	SZ	K	40	4,50	10
Sportterület	K/3	SZ	K	40	4,50	10

Ahol

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult állapot, illetve a Szabályozási Terven jelölt határok

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

34. §

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

(1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.

(2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(4)

(5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:

- hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
- közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
- köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),

- szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
- távbeszélő fülke elhelyezése,
- nyilvános illemhely
- építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
- közművek felépítményei,
- egyéb, az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.

(6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó - külön rendeletben szabályozza.

(7) Új építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára átadott magánútról kell megoldani.

(8) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is.

35. §

Közlekedési területek (KÖ)

(1) A település közlekedési területei a terven szabályozási vonalak által meghatározott közterületek, melyek közlekedési és közműlétesítmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A közlekedési és közműelhelyezésére szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi parkolók, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlés - kivétel a toronyjellegű - építményeinek elhelyezésére szolgál.

(3) A közlekedési közműterületek tagozódása:

- országos mellékutak 3312 számú Hejőpapi-Oszlár összekötő út

3311 számú Sajószöged-Hejőbába összekötő út

3309 számú Hejőszalonta-Hejőbába összekötő út

- helyi gyűjtőút Széchenyi út

- kiszolgáló utak

- külterületi gyűjtőutak

- külterületi mellékutak

(4) A területigényes közmű létesítmények:

- nagyfeszültségű elektromos távvezetékek

- nagynyomású gázszállító vezetékek

- közművezetékek és létesítmények vonatkozó szabvány szerinti védőtávolságai

(5) A terv szerinti közlekedési és közműterületen csak az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények helyezhetők el.

(6) A rendelet hatálya alá tartozó területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A területek és telek beépítésének feltétele a közműhálózat kialakítása.

36. §

Zöldterületek (Z)

(1) A zöldterületnek az állandóan növényzettel fedett közterületek minősülnek.

(2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie, azon kerekesszékekkel és gyermekkocsival való használatot biztosítani kell.

(3) A zöldterületen az OTÉK 27.§ (4) bekezdés szerinti létesítmények 2 % beépítettséggel helyezhetők el.

(4) A belterületi zöldterületek funkcionális besorolása a tervben:

- Z/1 – Közpark

37. §

Erdőterületek (E)

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

1. E/1 - védelmi ill. védőerdő
2. E/2 – gazdasági erdő lehet.

(3) Az erdők elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg. Ha a körzeti erdőtervben meghatározott elsődleges rendeltetések, a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben rögzített védelmi rendeltetéstől letérnek, az építésügyi hatóság közreműködésével az erdő elsődleges megváltoztatását kezdeményezni kell. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.

(4) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ág változtatáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, fel-újításhoz, erdőterület igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.

(5) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

(6) Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett, az erdészeti hatóságnál lefolytatott erdőterület igénybevételi eljárást követően az erdő rendeltetésének megfelelően elhelyezhetők:

- a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,
- közművek (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
- nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- geodéziai, turisztikai jelek,
- köztárgyak,
- nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,

- kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
- vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
- termékvezeték és műtárgyai.

38. §

Mezőgazdasági területek (M)

(1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

(2) Mezőgazdasági területek:

általános mezőgazdasági terület (Má)

- | | |
|--|--------------------|
| ▪ korlátozás nélkül használható mezőgazdasági terület
legelő használattal | - Má-1 szántó-rét, |
| ▪ korlátozott használatú mezőgazdasági terület
legelő használattal | - Má-2 szántó-rét, |
| ▪ használati mód változásra javasolt mezőgazdasági terület
használattal | - Má-3 rét, legelő |

kertes mezőgazdasági terület (Mk)

- | | |
|---|--------|
| ▪ korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület | - Mk-2 |
|---|--------|

mezőgazdasági majorsági terület (Mm)

- | | |
|--|--------|
| ▪ mezőgazdasági állattartó-terménytároló terület | - Mm-1 |
| ▪ mezőgazdasági üzemi terület | - Mm-2 |

(3) A mezőgazdasági rendeltetésű területen az OTÉK 29. § szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A mezőgazdasági üzemi területen a gépjavitók mezőgazdasági üzemek helyezhetők el.

39. §

Vízgazdálkodási területek (V)

(1) A vízgazdálkodási terület övezeti besorolása:

- | | |
|---------------------------------|-------|
| ▪ állandó vízfelületek területe | - V/1 |
| ▪ árvízvédelmi töltés | - V/2 |

(2) A területen csak a vízkárelhárítás célját szolgáló építmények és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

39/A.§

Különleges beépítésre nem szánt területek (Kk)

- (1) Hírközlési terület: hírközlési létesítmények elhelyezésére szolgál
- (2) A hírközlési terület sajátos előírásai:
 - a) kialakítható legkisebb telekterület: 500 m²
 - b) beépítési mérték: épületek legfeljebb 2%
 - c) megengedett épületmagasság: 4,5 m; hírközlési torony legfeljebb 40 m
 - d) legkisebb zöldfelület: 40%

(3) A Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt 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 (fényvisszaverődést csökkentő bevonattal).
- d) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.
- e) Az övezetben
 - ea) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²,
 - eb) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 1%.
- f) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter, mely a technológiai építményrészek esetében szükség esetén 30 méterig túlléphető.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40. §

- (1) Jelen rendelet 2007. év július hónap 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a többször módosított Hejőbába Összevont Rendezési Tervéről szóló 4/1991. (X. 29.) számú rendelete hatályát veszti.
- (3) A Képviselő-testület egyidejűleg felhatalmazást ad:
 - a) a kulturális örökség helyi védelmére vonatkozó előírások kidolgozására
 - b) az állatok tartásáról szóló helyi rendelet módosítására
- (4) A rendelet mellékletei:
 - 1. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények
 - 2. sz. melléklet: Tervezett országos természetvédelmi terület
 - 3. sz. melléklet: Helyi természeti értékek egyedi elemei
 - 4. sz. melléklet: Helyi építészeti örökség védelmének egyedi létesítményei
 - 5. sz. melléklet: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
 - 6. sz. melléklet: Veszélyességi övezetek

Dr. Karsza István
jegyző

Juhász Barnabás
polgármester

3. ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

3.1. PARTNERSÉGI RENDELET

[Jószabálykereső](#)
[Önkormányzati rendeletek](#)
[Indokolások Tára](#)
[Nemzetközi szerződések](#)
[Jószabályfordítások / Translated legislation](#)

Hejőbába Önkormányzat Képviselő-testületének 10/2017.(IX.1.) önkormányzati rendelete

a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól

2017-09-02-től

Hejőbába Községi Önkormányzata Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. A rendelet hatálya

1. § E rendelet hatálya Hejőbába községtelepülésfejlesztési koncepciójának, integrált településfejlesztési stratégiájának, településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének készítése, módosítása során a 3. § szerinti partnerekre, valamint a partnerségi egyeztetés szabályaira terjed ki.
2. § Hejőbába község településfejlesztési koncepciójának (a továbbiakban: koncepció), integrált településfejlesztési stratégiájának (a továbbiakban: stratégia), településrendezési eszközeinek, településképi arculati kézikönyvének és településképi rendeletének vagy azok módosításának a lakossággal, érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) és jelen rendeletben meghatározott szabályok szerint történik.

II. A partnerek meghatározása

3. § A partnerségi egyeztetésben az alábbi természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek (a továbbiakban: partnerek) vehetnek részt:
 - a) a település közigazgatási területén ingatlannal rendelkező természetes vagy jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet,
 - b) a Hejőbába község területén, telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet,
 - c) a Hejőbába község területén bejegyzett civil szervezet,
 - d) a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 98. § (2) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök véleményezési eljárásába - a partnerségi egyeztetés megkezdése előtt legalább 30 nappal korábban - a polgármesternél írásban bejelentkező egyéb szervezet.

III. A partnerek tájékoztatásának módja és eszközei

4. § (1) Koncepció vagy stratégia készítése esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –
 - a) közterületen elhelyezett önkormányzati hirdetőfelületen,
 - b) a www.hejobaba.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
 - c) lakossági fórum keretén belül szóban történik.(2) A koncepció és a stratégia módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a www.hejobaba.hu honlapon közzétett hirdetmény útján történik.
5. § Településképi arculati kézikönyv (a továbbiakban: kézikönyv), településképi rendelet készítése vagy módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –
 - a) közterületen elhelyezett önkormányzati hirdetőfelületen,
 - b) a www.hejobaba.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
 - c) lakossági fórum keretén belül szóban történik.
6. § (1) Településrendezési eszközök teljes eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása – a Korm. rendelet szerinti előzetes és munkaközi tájékoztató keretében –
 - a) közterületen elhelyezett önkormányzati hirdetőfelületen,
 - b) a www.hejobaba.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
 - c) lakossági fórum keretén belül szóban történik.(2) Településrendezési eszközök egyszerűsített eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében –
 - a) közterületen elhelyezett önkormányzati hirdetőfelületen,
 - b) a www.hejobaba.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
 - c) lakossági fórum keretén belül szóban történik.(3) Településrendezési eszközök tárgyalásos eljárásban történő készítése, módosítása esetén – a (4) bekezdés szerinti eset kivételével, - a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről, - a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében –
 - a) közterületen elhelyezett önkormányzati hirdetőfelületen,
 - b) a www.hejobaba.hu honlapon közzétett hirdetmény útján, továbbá
 - c) lakossági fórum keretén belül szóban történik.(4) Településrendezési eszköz készítésének vagy módosításának tárgyalásos eljárásánál, a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében, - a www.hejobaba.hu honlapon közzétett hirdetmény útján történik.
- (5) Településrendezési eszközök állami főépítési eljárásban történő készítése, módosítása esetén a partnerek tájékoztatása az elkészült tervezetről – a Korm. rendelet szerinti munkaközi tájékoztató keretében – a www.hejobaba.hu honlapon közzétett hirdetmény útján történik.
7. § (1) A hirdetménynek – előzetes tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:
 - a) a Korm. rendelet 37. § (3) bekezdésében foglaltakkal összhangban az érintett államigazgatási szervek számára tájékoztatásra bocsájtott dokumentumot,
 - b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
 - c) a postacímét vagy elektronikus levélcímét, ahova az észrevétel megküldhető.(2) A hirdetménynek – munkaközi tájékoztató esetén - tartalmaznia kell:
 - a) az érintett államigazgatási szervek számára tájékoztatásra bocsájtott dokumentumokat, tárgyalásos és állami főépítési eljárás esetén, legalább a tervezet összefoglaló leírását és az elkészült jóváhagyandó munkarészeket,
 - b) a partnerek észrevételeinek benyújtására nyitva álló határidőt és
 - c) a postacímét vagy elektronikus levélcímét, ahova az észrevétel megküldhető.
8. § A lakossági fórum összehívására és lebonyolítására Hejőbába Községi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletében foglalt szabályozás az irányadó.

IV. A javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának és nyilvántartásának módja

9. § (1) A partnerek a lakossági fórumon szóban észrevételt tehetnek, amelyet jegyzőkönyvbe kell foglalni. Alakossági fórumot követő 8 napon belül, valamint lakossági fórum hiányában a hirdmény közzétételét számított 8 napon belül a partnerek írásos észrevételeket tehetnek az alábbi módokon:
- a) papíralapon a Polgármesternek címezve, Hejőbába Községi Önkormányzatnak címére (3593 Hejőbába, Fő utca 39.) történő megküldéssel, vagy
 - b) elektronikus levélben a hirdményben meghatározott e-mail címre történő megküldéssel, amennyiben a hirdményt ilyet tartalmaz.
- (2) Azt a partnert, aki az (1) bekezdés szerint közzétett határidőn belül véleményt nem nyilvánított, javaslatot nem tett, a határidő leteltét követően hozzájáruló partnernek kell tekinteni, az egyeztetési további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.
- (3) Tárgyalásos eljárásban, az egyeztető tárgyalás vonatkozásában az eljárásban érintett partnernek az egyeztető tárgyalást megelőző partnerségi egyeztetésben jogszabályon alapuló ellenvéleményt tett partnert kell tekinteni.
- (4) Az (1) bekezdés szerint beérkezett vélemények tisztázása érdekében a polgármester a véleményező partnerrel meghívásos egyeztető tárgyalás keretében további egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (5) Azt a partnert, aki a partnerségi egyeztetés során határidőn belül véleményt nem adott, vagy adott, de a (4) bekezdés szerinti meghívásos egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem vett részt, kifogást nem emelő partnernek kell tekinteni, az egyeztetés további szakaszaiban és elfogadási szakaszban egyaránt.
- (6) A beérkezett javaslatokat, véleményeket a főépítész az (1) bekezdésben megjelölt határidő elteltét követően továbbítja az arculati kézikönyv, településképi rendelet, fejlesztési dokumentum vagy a településrendezési eszköz készítésével megbízott tervezőnek.
- (7) A tervező a véleményekkel, javaslatokkal kapcsolatos szakmai véleményét – a tervezési szerződésben megállapított határidőben - megküldi az önkormányzat részére, a Polgármesternek címezve.
- (8) A szakmai javaslatok alapján a főépítész a vélemények, javaslatok elfogadására, el nem fogadás esetén indokolására vonatkozó döntés-tervezetet készít.
10. § (1) A beérkezett vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indoklásáról – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a képviselő-testület dönt.
- (2) Településrendezési eszköz tárgyalásos vagy állami főépítési eljárásban történő lefolytatása esetén a beérkezett partneri vélemények, javaslatok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, az el nem fogadás indoklásáról a Polgármester dönt.
- (3) Minden a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatos Korm. rendeletben és jelen rendeletben nem szabályozott kérdésben a Polgármester dönt, a vonatkozó eljárási szabályok megtartása mellett.
11. § (1) A jelen rendeletben foglaltak szerint beérkezett véleményeket, javaslatokat a főépítész a tárgy és az eljárási szakasz rögzítésével, a beérkezés sorrendjében nyilvántartja.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti nyilvántartás legalább az alábbiakat tartalmazza:
- a) a véleményező, javaslattevő nevét, továbbá lakhelyét, székhelyét, vagy telephelyét,
 - b) a vélemény beérkezésének időpontját,
 - c) a vélemény, javaslat rövid tartalmát,
 - d) a véleményezési szakasz lezáró, vagy a 10. § (2) bekezdés szerinti döntést követően a véleményt, javaslatot elfogadó, vagy elutasító képviselő-testületi határozat számát, illetve a Polgármester döntését.
- (3) Az (1) bekezdés szerinti dokumentumokat a közfeladatot ellátó szervek iratkezelésére vonatkozó szabályok szerint, az ott meghatározott határidőig kell őrizni.

V. Az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településfejlesztési eszköz nyilvánosságát biztosító intézkedések

12. § A Polgármester – a feladatkör szerint illetékes szervezeti egységek útján – gondoskodik az elfogadott koncepció, stratégia, kézikönyv, településképi rendelet és településrendezési eszköz elfogadást követő 15 napon belüli közzétételéről, a www.hejobaba.hu honlapon. A honlapon történő közzététel nem mentesít a Korm. rendelet 43. és 43/B. §-a szerinti egyéb közzétételi szabályok teljesítése alól.
13. § Az elfogadott koncepcióról, stratégiáról és ezek módosításáról szóló, a Korm. rendelet 30. § (13) bekezdésben foglaltak szerinti tájékoztatásról a polgármester a főépítész útján gondoskodik.

VI. Záró rendelkezések

14. § (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Ezen rendelet rendelkezéseit a rendelet hatálya lépését követően induló egyeztetési eljárásokban kell alkalmazni.

Juhász Barnabás dr.Karsza István
polgármester jegyző

Záradék:
A rendeletet 2017. szeptember. 1. napján kihirdettem.

dr. Karsza István
jegyző

3.2. HATÁROZAT A MEGBÍZÁSRÓL

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Hejőbába Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 25. napján tartott, nyílt üléséről

Tárgy: Javaslat településtervezési szerződés megkötésére

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

***Hejőbába Községi Önkormányzat képviselő-testületének
46/2022. (V.25.) képviselő testületi határozata***

Hejőbába Községi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a Településtervezési Szerződés megkötésére és az ezzel kapcsolatos egyeztetések lefolytatására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

k.m.f.

Kovács Katalin sk.
polgármester


dr. Karsza István sk.
jegyző

Fülöp Ágnes sk.
jegyzőkönyv-hitelesítő

A kiadmány hitelétül:

Hejőbába, 2022. augusztus 24.




dr. Karsza István
jegyző

3.3. HATÁROZAT A MÓDOSÍTÁS MEGINDÍTÁSÁRÓL

Jegyzőkönyvi kivonat

Készült: Hejőbába Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 25. napján tartott, nyílt üléséről

Tárgy: Javaslat településtervezési szerződés megkötésére

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozta:

***Hejőbába Községi Önkormányzat képviselő-testületének
47/2022. (V.25.) képviselő testületi határozata***

Hejőbába Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 16.§ alapján, Hejőbába község helyi építési szabályzatának és szabályozási tervének módosításával egyetért, elkészítéséhez hozzájárul, az alábbiak szerint:

1. A tervmódosítás költségét a módosítást kérelmező vállalja és fedezi.
2. A településrendezési eszközök módosításának tárgya a Hejőbába község Templom tér 2. szám alatti üzlet (98/2 hrsz-ú földrészlet) építési övezetének módosítása.
3. A Hejőbába Hársfaköz – Templom tér – Fő út – 128 hrsz-ú utca – meglévő belterületi határ által határolt telektömböt és az ezen belül elhelyezkedő földrészletekből telekalakítási eljárások jogerős befejezését követően kialakított földrészleteket, és azok közvetlen környezetét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a földrészleteken tervezett beruházás megvalósíthatósága érdekében.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

k.m.f.

Kovács Katalin sk.
polgármester

dr. Karsza István sk.
jegyző

Fülöp Ágnes sk.
jegyzőkönyv-hitelesítő

A kiadmány hitelétől:

Hejőbába, 2022. augusztus 24.




dr. Karsza István
jegyző

4. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TÁJRENDEZÉSI MUNKARÉSZ

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel tervezett fejlesztés a tájképi megjelenésre nincs hatással. A módosítás a településképi rendelettel összhangban van, az abban foglalt előírások betarthatók.

Biológiai aktivitásérték számítás

A településrendezési eszközök módosítása során a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A településszerkezeti tervben újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az igazolást nem szükséges elkészíteni.

4.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI MUNKARÉSZ

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett funkció jelenleg is jelen van a területen. A helyi lakosságot kiszolgáló kereskedelmi egység és lakó funkció bővítésével a jelenlegi állapotnál kedvezőtlenebb állapot kialakulása nem várható. A szabálytalanul épített építmények elbontásával és a tervezett építménybővítéssel és jelen terv által előírányzott szabályozással építésügyileg is rendezetté válhat a terület.

A módosítással érintett terület a kommunális hulladékszállításba bekapcsolt területen helyezkedik el. A tervezett beruházáskor keletkező hulladék elszállításáról és

ártalmatlanításáról gondoskodni szükséges a hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelően.

A módosításnak levegőtisztaság-védelmi szempontból nincs hatása.

Zaj és rezgésvédelmi szempontból a módosításnak nincs hatása. A kivitelezés során határértéket meghaladó zaj- és rezgésterhelés nem valószínűsíthető.

A tervezett módosítás a földtani közeg védelme szempontjából semlegesnek mondható. Nem várható hatás.

A természet és környezetvédelmi érintettséget a dokumentáció ismertette. A módosítással érintett ingatlan illetve tervezési terület természeti-, táji- környezetvédelmi területet nem érint, így zavaró káros hatásokkal sem számolhatunk.

A tervezési területen belül országos, vagy helyi védelem alatt álló művi érték nem helyezkedik el. Nyilvántartott régészeti lelőhelyet a tervezési terület, a módosítással érintett földrészlet nem érint. A kivitelezés során a földmunkával járó tevékenység esetén előkerülő leletek esetén a vonatkozó jogszabályokban foglaltak szerint szükséges eljárni.

A tervezési terület nem érint felszíni, vagy felszín alatti vízkészletet. A területen való építési tevékenységet megelőzően a csapadékvíz-elvezetésről, a terület vízrendezéséről előzetesen kell gondoskodni. A terület vízrendezése biztosított. A tervezett fejlesztések megvalósítása során sem a felszíni, sem a felszín alatti vizekbe szennyezőanyag kibocsátás nem történik. A módosítás így a felszíni és a felszín alatti vizekre káros hatást nem gyakorol.

A Pálfai-féle belvív-veszélyeztetettségi térkép besorolása szerint belvív által erősen veszélyeztetettek. A tervezett módosítások ÉMVIZIG kezelésű belvívcsatornát nem érintenek, valamint vízrendezési érdeket nem sértenek.

4.3. KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ

A tervezési terület több irányból is elérhető – mivel saroktelek. A meglévő közlekedési területek szélessége megfelelő, azok módosítása nem tervezett. A csapadékvíz elvezető árkok a közlekedési területek egy-egy oldalán épültek ki, melyek karbantartásáról, takarításáról gondoskodni szükséges a kezelőnek.

4.4. KÖZMŰVEK

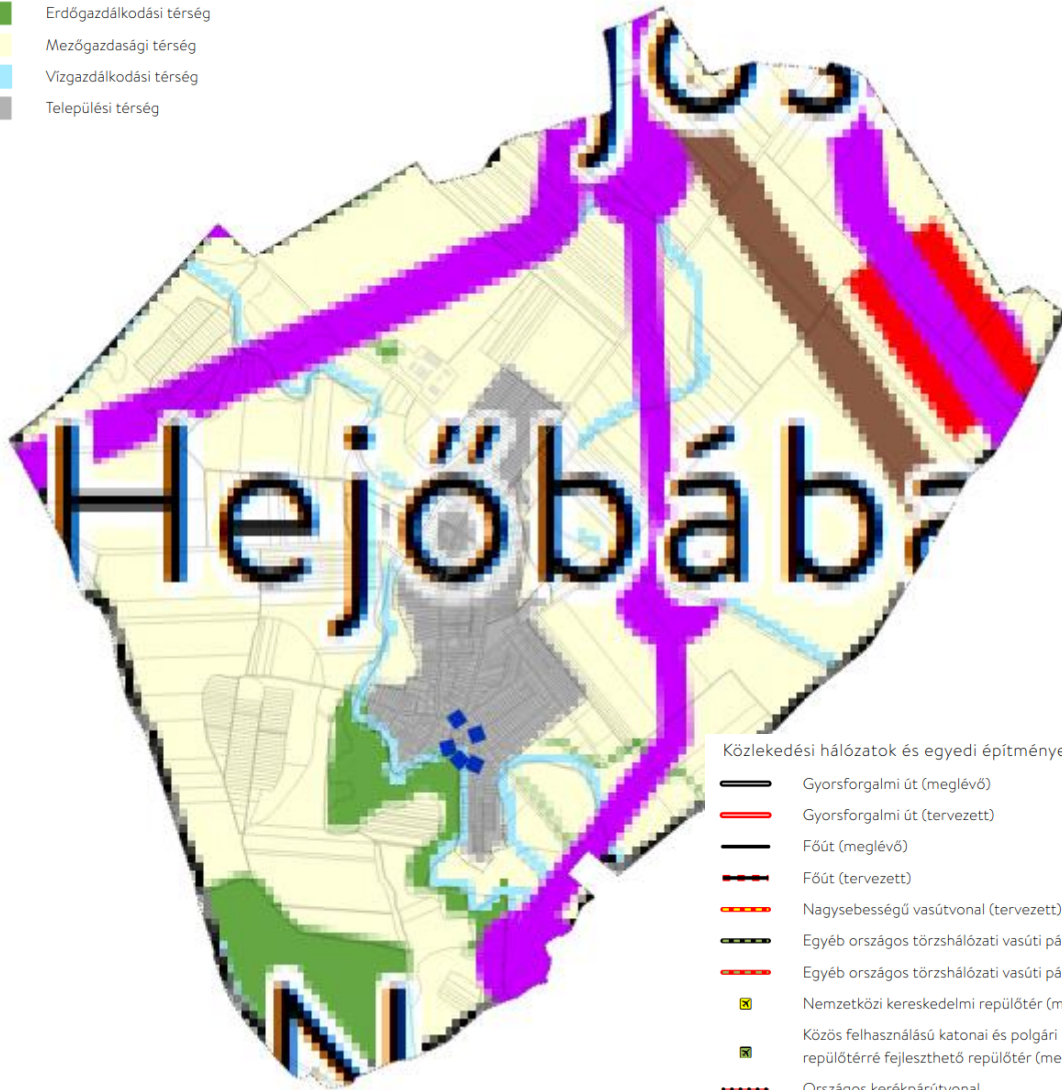
A meglévő kereskedelmi egység és lakó rendeltetést tartalmazó épület közművekkel ellátott. Amennyiben a szolgáltatások bővítése szükséges, úgy a megfelelő kapacitás rendelkezésre áll.

4.5. MAGASABB RENDŰ TERVEKHEZ VALÓ IGAZODÁS BEMUTATÁSA

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (OTrT) 2019. január 1-én lépett hatályba. Az OTrT jelentős része 2019. március 15-én, míg az OTrT kiegészítésére kiadott miniszteri rendelet – a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban: MVM rendelet) – 2019. június 22-én lépett hatályba. A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Tervének (továbbiakban: MTrT) OTrT-vel való összhangba hozatala 2020 júniusában megtörtént. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Hejőbábára vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT az MVM rendelet és az MTrT rendelkezéseit figyelembe véve. A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Ország Területrendezési Terve (a továbbiakban: OTrT) áll, amely meghatározza az ország egyes térségeinek térbeli rendjét, az országos térségi övezeteket és az ezekre vonatkozó szabályokat.

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség



Vízi létesítmények

- VTT-tározó (meglévő)
- VTT-tározó (tervezett)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (meglévő)
- Országos vízkár-elhárítási célú tározó (tervezett)
- Kiemelt jelentőségű vízi építmény (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (meglévő)
- Országos jelentőségű csatorna (tervezett)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (meglévő)
- Elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (tervezett)

Hulladékgazdálkodási létesítmények

- Veszélyeshulladék-lerakó (meglévő)
- Veszélyeshulladék-égetőmű (meglévő)
- Radioaktív hulladék-tároló (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Országhatár
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárútvonal
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- Atomerőmű (meglévő)
- Atomerőmű (tervezett)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Egyéb 50 MW vagy annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőmű (tervezett)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 750 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (meglévő)
- 220 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett)
- Földgázszállító vezeték (meglévő)
- Földgázszállító vezeték (tervezett)
- Kőolajszállító vezeték (meglévő)
- Termékvezeték (meglévő)

Az OTrT szerkezeti terve mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási, illetve települési térséget jelöl a település közigazgatási területén belül. Az OTrT az MTrT és a településrendezési tervek irányába határoz meg betartandó előírásokat, valamint kijelöli a legfontosabb közlekedési vonalakat, valamint azokat az ellátó vezetékeket, melyeknek országos hatásuk van.

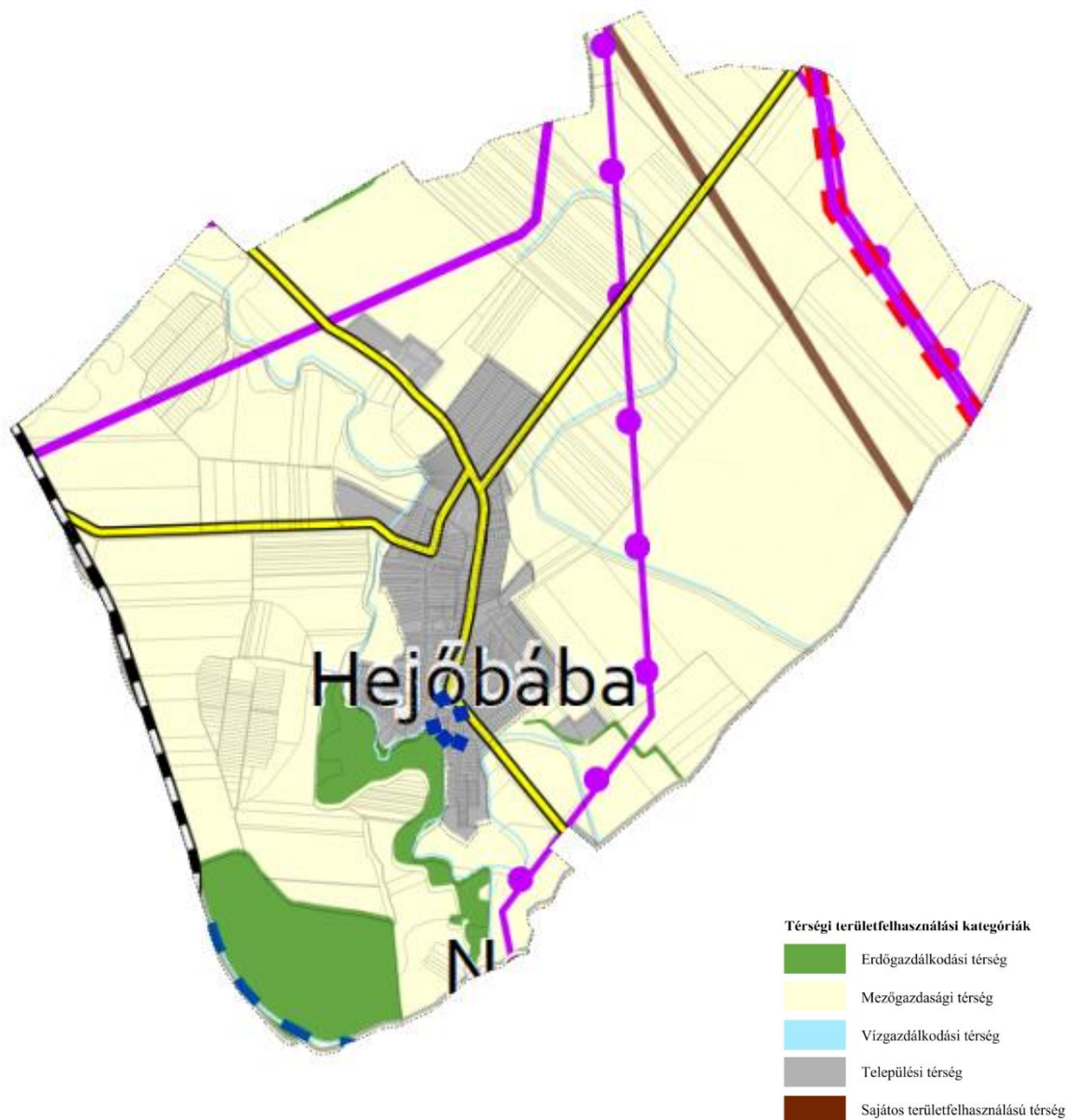
Az OTrT 11.§ (1) bekezdésében fogalmazza meg a térségi területfelhasználások településrendezési tervekben való alkalmazásának szabályait.

Az MTrT térségi szerkezeti terve alapján erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági-, vízgazdálkodási-, sajátos területfelhasználású- és települési térség határozza meg a község területfelhasználásait.

Az Ország Szerkezeti Terve által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket a 15.-18. § előírásainak alkalmazásával, valamint az Ország Szerkezeti Tervében meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell kijelölni, - a megyei területrendezési tervben megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül a 11. § előírásait kell alkalmazni,

A megyei terv térségi szerkezeti tervében megállapított térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

- a) erdőgazdálkodási térség,
- b) mezőgazdasági térség,
- c) vízgazdálkodási térség,
- d) települési térség,
- e) sajátos területfelhasználású térség.



A tervezési terület csak települési térség térségi területfelhasználást érint.

Országos övezetek ismertetése

Országos övezetek	Hejőbába érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Konkrét módosítással érintett terület érintettsége
Országos ökológiai hálózat magterület övezete	érinti	nem érinti	nem érinti
Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete	érinti	nem érint	nem érinti
Országos ökológiai hálózat puffterület övezete	érinti	nem érinti	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	érinti	nem érinti	nem érinti
Erdők övezete	érinti	nem érinti	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	érinti	nem érinti	nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	nem érinti	nem érinti

Nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti

Megyei övezetek ismertetése

Megyei övezetek	Hejőbába érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Konkrét módosítással érintett terület. érintettsége
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	érinti	nem érinti	nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	érinti	érinti	kis mértékben érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Kiemelt jelentőségű gazdasági övezet	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Kiemelt jelentőségű turisztikai övezet	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Megyehatáron, településhatáron átnyúló, együtt tervezendő térség övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Közigazgatási határon átnyúló, együtt tervezendő létesítmények övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti

Településfejlesztési dokumentumok és településrendezési eszközök társulásban történő készítésének övezete	nem érinti	-	-
Zártkerti övezet	érinti	nem érinti	nem érinti
Lakótelepi övezet	nem érinti	nem érinti	nem érinti

Az OTrT az eljárás területét képező területre műszaki infrastruktúra hálózat elemét nem határozza meg.

Az MTrT műszaki infrastruktúra elemek meglévő térségi szerepű összekötő útként ábrázolja a tervezési terület mellett elhaladó (MTrT 2. melléklet 2.3. melléklet 62. sor 3312. jelű Hejőpapi – Hejőbába – Hejőkürt összekötő út) közlekedési területet. Egyéb műszaki infrastruktúra elem, melyet a magasabb rendű tervek határoznak meg, nem érinti a tervezési területet és annak környezetét.

A rendszeresen belvízjárta terület övezetét a Pálfai-féle belvíz veszélyeztetettség térkép alapján jelöli ki az MvM rendelet, valamint az MTrT. A módosítással érintett földrészleten belül 21,68 m² területet érint az övezet, mely jelentősebb része jelenleg és tervezetten is az építési telek kötelező zöldfelületén belülre esik.

A rendszeresen belvízjárta terület övezetére az MvM rendelet 9.§-a határozza meg a betartandó előírásokat az alábbiak szerint:

„9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,

b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;

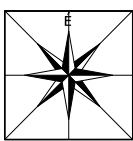
c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető."

Az MvM rendeletben meghatározottak alapján megállapítható, hogy a módosítás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.

4.6. HÍRKÖZLÉSI MUNKARÉSZ

Jelen dokumentációhoz a területre vonatkozóan, nem került kidolgozásra, mivel a tervezett változások érdemben nem változtatják meg a hatályos rendezési tervhez korábban készített munkarészeket.

5. TERVLAPOK



HEJŐBÁBA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI
ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA - ÁTNÉZETI TERVLAP

Tervezési terület elhelyezkedése a
közigazgatási területen belül
M 1:35000



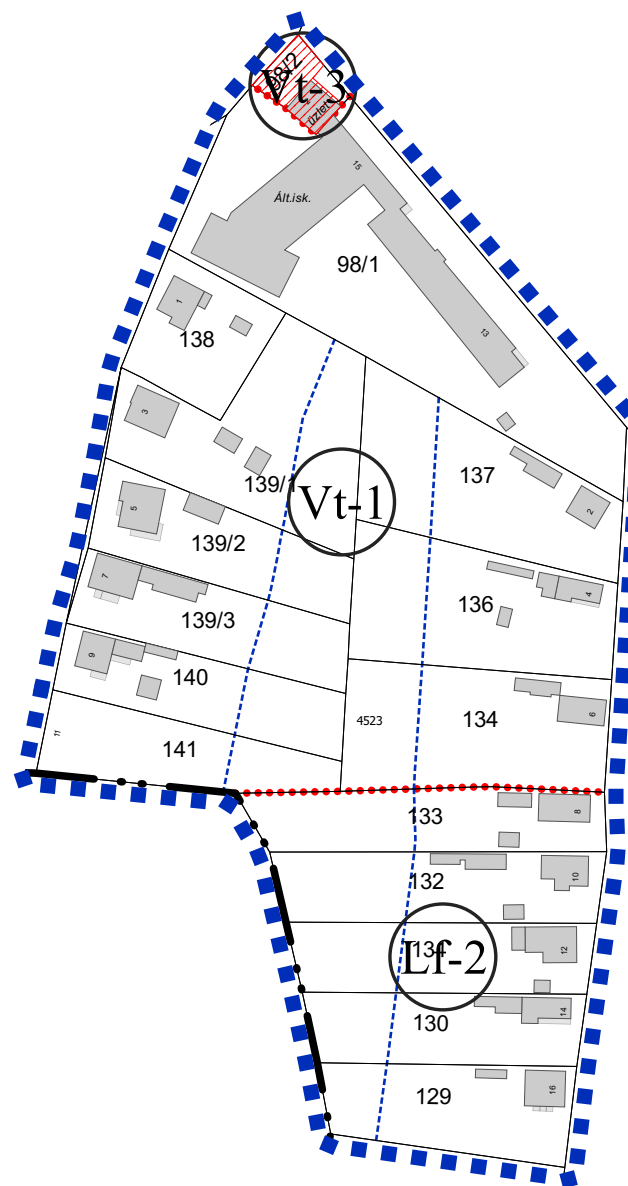
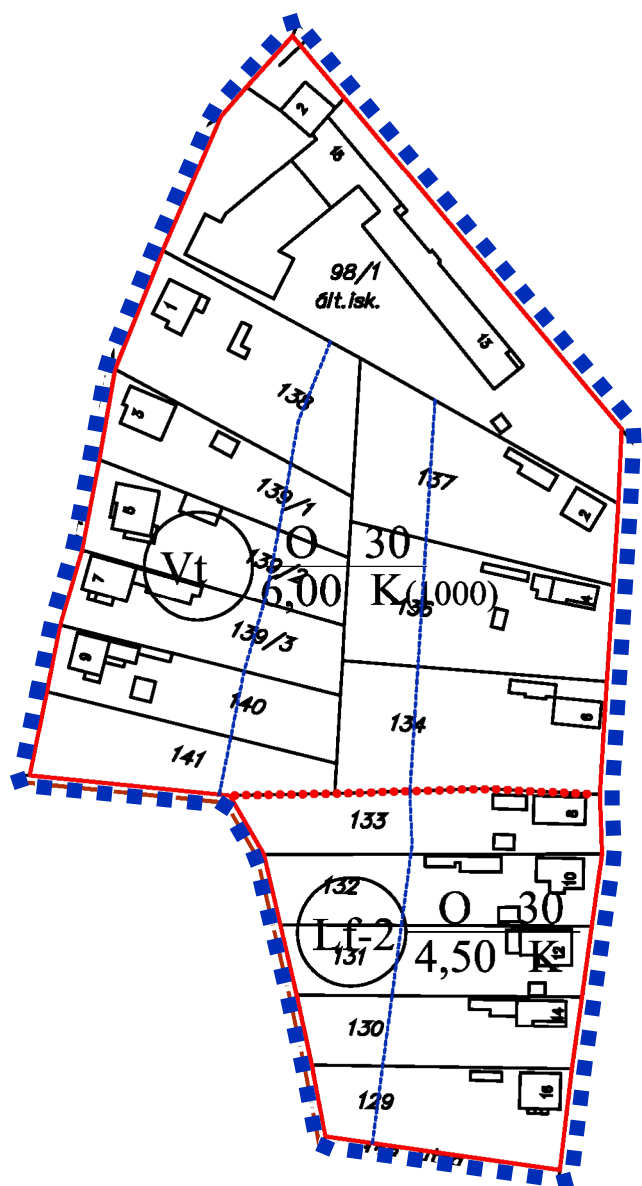
Jelmagyarázat



Tervezési terület

Hatályos szabályozási terv részlet
M 1:2000

Tervezett szabályozási terv részlet
M 1:2000



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL " Adatszolgáltatás sorszáma: 2347

T4 TERV TISZÁNTÚLI TERÜLETERVEZŐ IRODA BT
4029 DEBRECEN LÓRÁNTFFY UTCA 25. TEL: 20-384-3850

megrendelő: HEJŐBÁBA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
3593 HEJŐBÁBA, FŐ UTCA 39.

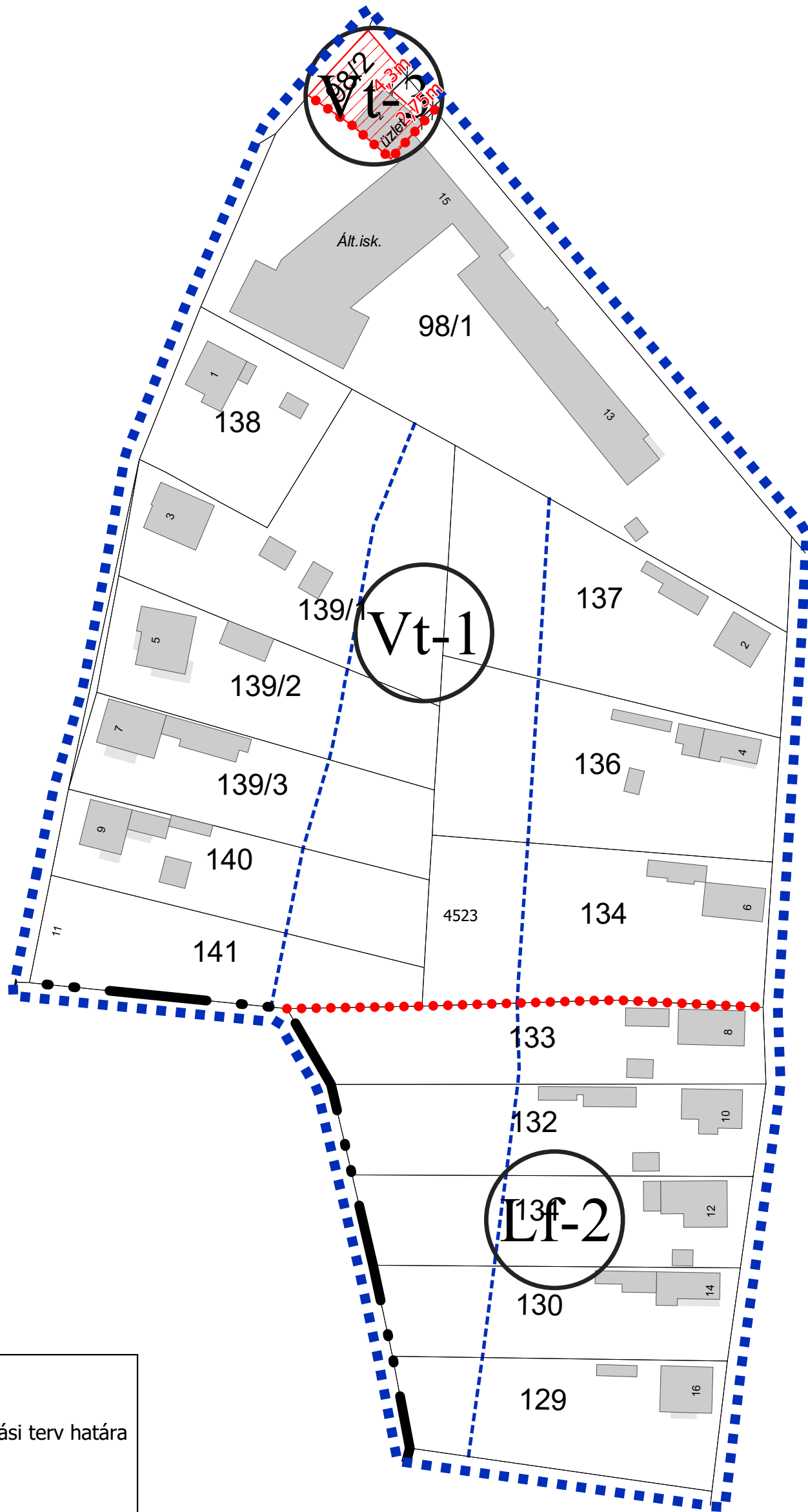
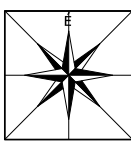
dátum:
2022.06

terv: HEJŐBÁBA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



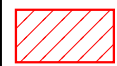




Tm-00

rajz: ÁTNÉZETI TERVLAP - MÓDOSÍTÁSI TERÜLET

felelős tervező: Kőszeghy Ábel
TT 09 0655



Jelmagyarázat

-  Érvényes szabályozási terv határa
-  Övezethatár
-  Építési hely
-  Építési vonal
-  Épület
-  Földrészlet
-  Belterület határa

" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL " Adatszolgáltatás sorszáma: 2347		
T4 TERV TISZÁNTÚLI TERÜLETERVEZŐ IRODA BT 4029 DEBRECEN LÓRÁNTFFY UTCA 25. TEL: 20-384-3850		
megrendelő: HEJŐBÁBA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT 3593 HEJŐBÁBA, FŐ UTCA 39.	dátum: 2022.08	Tm-1Sz
terv: HEJŐBÁBA KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE	M 1:1000	
rajz: SZABÁLYOZÁSI TERVLAP		
felelős tervező: Kőszeghy Ábel TT 09 0655		