

**NÉMETH ÉS TÁRSA**

Településrendezési és Építészeti Tervező Iroda Bt.

3521 Miskolc, Miskolci u. 48.

## **NAGYCSÉCS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**11/2012. (XII. 13.) számú rendelettel módosított**

### **NAGYCSÉCS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

**szóló 8/2005. (V. 11.) és 3/2011. (III. 31.) számú rendeletekkel módosított  
6/2005. (III. 4.) számú rendelete**

**Egységes szerkezetben**

Nagycsécs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alkotmányának a helyi önkormányzatokról szóló 32. cikkelye (2) bekezdésében biztosított jogalkotói jogkörében eljárva az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c./ pontjában kapott felhatalmazása alapján a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében biztosított feladatkörében eljárva az építés helyi rendjének biztosítása érdekében

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 10. § (3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szomszédos települések önkormányzatainak, 3578 Girincs, Petőfi S. út 1/A., 3577 Köröm, Rákóczi F. u. 11., 3552 Muhi, Rákóczi u. 2., 3599 Sajószöged, Ady út 71., 3596 Szakáld, Aradi u. 4.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatalának Állami Főépítész Iroda 3525 Miskolc, Dóczy J. u. 6.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség 3530 Miskolc, Mindszent tér 4.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerv Tiszaújvárosi, Mezőcsáti, Mezőkövesdi Kistérségi Népegészségügyi Intézet 3580 Tiszaújváros, Erzsébet tér 26.,

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 4. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Tiszaújvárosi Katasztrófavédelmi Kirendeltség 3580 Tiszaújváros Tűzoltó út 1.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 5. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőség 3527 Miskolc, József A. u. 20.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 6. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala 1675 Budapest, Pf. 41.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 7. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Kulturális Örökségvédelmi Iroda 3530 Miskolc, Rákóczi u. 11.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 8. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bükki Nemzeti Park Igazgatóság 3304 Eger, Sánc u. 6.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 9. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatal Tiszaújvárosi Körzeti Föld-hivatal 3580 Tiszaújváros, Erzsébet tér 24.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 10. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóság 3526 Miskolc, Blaskovics László u. 24.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 12. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság 3526 Miskolc, Blaskovics út 24.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 13. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal 1135 Budapest, XIII., Lehel utca. 35-37.,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 15. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Miskolci Bányakapitányság 3527 Miskolc Soltész Nagy Kálmán u. 5.,

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 5. § (1) bekezdésében, valamint a 3. számú mellékletének 16. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti Média és Hírközlő Hatóság Miskolci Iroda 3529 Miskolc, Csabai kapu 17.,
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII. 23.) Kormányrendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nagycsécs Község Önkormányzatának Jegyzője véleményének kikérésével

megalkotja Nagycsécs Építési Szabályzatát és elrendeli annak alkalmazását.

Nagycsécs Építési Szabályzatát a rendelet részét képező, Szabályozási Terv 1. számú melléklete szerinti „Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve”, valamint a 2. számú melléklete szerinti „Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terve” rajzi munkarészeivel együttesen kell alkalmazni.

## I. FEJEZET

### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1.§

#### A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya Nagycsécs 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 többször módosított 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 többször módosított 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) Nagycsécs igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

**a./ Beépítésre szánt területek**

**Lakóterület**

- falusias lakóterület - **Lf**

**Vegyes terület**

- településközponti vegyes terület - **Vt**

**Gazdasági terület**

- kereskedelmi szolgáltató terület - **Gksz**
- iparterület - **Gip**

**Különleges terület**

- sportterület - **K/Sp**

**b./ Beépítésre nem szánt területek**

**Közlekedési és közműterületek**

- közutak területe - **Köu**
- vasút területe - **Kök**

**Zöldterületek**

- közpark terület - **Z**

**Erdőterületek**

- védőerdő - **E/1**
- gazdasági erdő - **E/2**

**Mezőgazdasági területek**

általános mezőgazdasági terület

- szántó - **Má/1**
- rét terület - **Má/2**

- üzemi méretű állattartási terület - **Má/3**
- mezőgazdasági birtokközpont - **Má/bk**

kertes mezőgazdasági terület

- kertes terület - **Mk/1**

#### **Vízgazdálkodási területek**

- állandó vízfelületek - **V/1**
- ideiglenes vízfelületek - **V/2**

#### ***Különleges beépítésre nem szánt területek***

- temető terület - **Kk/Te**
- nyersanyaglelőhelyek területei - **Kk/Bt**

A területek övezeti határvonalait és övezeti besorolásukat a Szabályozási Tervek határozzák meg.

- (2) A beépítésre szánt területek - a sportterület kivételével – csak belterületen helyezhetők el.
- (3) Beépítésre nem szánt területek kül- és belterületen egyaránt kijelölhetők.

### **4. §.**

#### **A belterületi határ módosítása**

- (1) A belterület határvonalát a 3. számú melléklet 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.

### **5. §.**

#### **A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények**

- (1) A települési területek rendeltetésszerű felhasználásának biztosítása érdekében az 4. számú melléklet felhatalmazása alapján kell eljárni.
  - a. Telekalakítási tilalmat kell elrendelni a megjelölt területeken az 4/1. számú melléklet szerinti célok megvalósulása érdekében.

- b. Az önkormányzat a közérdekű célok megvalósítása érdekében a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a megjelölt területeken az 4/2. számú melléklet szerinti célok teljesítéséhez elővásárlási jogot állapít meg.
- c. Kiszolgáló és lakóút céljára kell lejegyezni az 4/3. számú melléklet szerinti ingatlanokat. A lakóterület kialakítás érdekében történő lejegyzést az ingatlan tulajdonosainak kell kérelmezni.
- (2) Beépítésre szánt területen kiszolgáló utak és közművek kialakítására vonatkozóan az útépitési és közművesítési hozzájárulás mértékét és arányát a Képviselő-testület a vonatkozó előírások alapján állapítja meg.
- (3) Településrendezési kötelezettség tekintetében
- beépítési kötelezettséget kell előírni az 4/4. számú melléklet szerinti ingatlanokon
  - helyrehozatali kötelezettséget kell előírni az 4/5. számú melléklet szerinti ingatlanokon
  - beültetési kötelezettséget kell előírni az 4/6. számú melléklet szerinti ingatlanokon
- (4) A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében jelen önkormányzati rendelettel előírt
- a. tilalmat, (vagy annak megszüntetését) jelen 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 az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezteti,
- c. a településrendezési kötelezettség határozattal történő elrendeléséről és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az építésügyi hatóság intézkedik.
- (5) A tilalommal terhelt ingatlanon csak az Étv. 22 § (2) bekezdés szerinti építési tevékenység engedélyezhető.
- (6) 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.
- (7) Az ingatlan rendeltetésének, használati módjának megváltozása, vagy korlátozása során keletkező károkozásért az ingatlan tulajdonosát, haszonélvezőjét 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, 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 területhasználatról 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 területhasználatról és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat esetén építési tevékenység csak a 8. § vonatkozó előírásai szerint engedélyezhető.
- (3) 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, a megengedett legnagyobb szinterület sűrűség mértékéig engedélyezhető.



- (4) Beépítésre szánt területen bármely rendeltetésű épület használatára vonatkozó engedély legalább részleges közművesítés esetén adható.
- (5) Építmény a 5. számú melléklet szerinti építési helyen belül, az övezetre előírt beépíthetőség mértékéig helyezhető el.
- (6) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az OTÉK 32. § szerinti építmények elhelyezhetők.

## **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, a területen építmény 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) Állattartó épület építése, és a tevékenységhez kapcsolódó építmények létesítése az övezeti előírások és az állattartási rendelete együttes alkalmazásával engedélyezhető.

## **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) Mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők fel.

## 10. §.

### A föld védelme

- (1) A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok ill. használók kötelessége.
- (2) Termőföld terv szerinti igénybeviteléhez a művelési ág változás, valamint - beépítésre szánt terület esetén – a belterületbe vonásról a beruházó kezdeményezésére az önkormányzat dönt.
- (3) A beruházás során 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) Nagycsécs területének a szabályozási terv által lehatárolt része a tiszaujvárosi vízmű ivóvíz kútjainak külső hidrogeológiai védőidom felszíni vetületi területén, illetve a felszín alatti vízminőség szennyeződés érzékenysége alapján érzékeny besorolású területen fekszik. A védőidom által érintett felszín területén a vonatkozó határozat szerinti tevékenységek a felszín alatti vizek védelméről szóló rendeletben<sup>1</sup> rögzített és a védőidom lehatárolást elrendelő határozatban foglalt szennyező kibocsátási határértéket nem léphetik túl.
- (2) A csapadékvizek befogadója a Sajó folyó. A felszíni vizekbe táplált vizek minőségének meg kell felelni a vonatkozó rendeletekben<sup>2</sup> előírt minőségi követelményeknek.

<sup>1</sup> Lásd 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet

<sup>2</sup> Lásd 220/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet

## 12. §.

### Árvízvédelem, folyószabályozás

- (1) A hiányzó árvízi védvonalat a terven jelölt területen kell kialakítani.
- (2) Árvízvédelmi töltés mentett oldali lábvonalától számított 110 m-en, a vízdali lábvonalától számított 60 m-en belül a fedőréteget megbontani, anyaggödröt, bányagödröt nyitni tilos. A területen bármilyen tevékenység végzése, építmény elhelyezése csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájáruló nyilatkozata mellett engedélyezhető.
- (3) Az árvízvédelmi töltés mindkét oldalán a töltéslábtól számított 10-10 m szélességű védősávot szabadon kell hagyni.
- (4) Árvízvédelmi töltés hullámterében a töltés hullámverés és jég elleni védelmére a Sajó mentén 30 m szélességű véderdőt kell telepíteni.
- (5) A Sajó és a Hejő-Szarda övcsatorna mindkét oldali partvonalára mentén 6-6 m-es parti sávot kell szabadon hagyni.
- (6) A parti sáv külterületi szakaszán a vonatkozó rendelet előírásait kell alkalmazni.
- (7) A hullámtér területének hasznosítása, valamint a hullámtéren belül történő építmény, létesítmény elhelyezése esetén a vonatkozó rendelet<sup>1</sup> előírásait kell alkalmazni.
- (8) Árvízi víznyomás miatt felszínre törő, fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területeken bármilyen épület, építmény elhelyezéséhez az illetékes vízügyi hatóság hozzájáruló nyilatkozatát be kell szerezni.

## 13. §.

### A levegőtisztaság védelme

- (1) A levegőtisztaság védelme a Ktv., valamint a levegő védelmével kapcsolatos vonatkozó rendelet<sup>2</sup>, továbbá a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékei és a légszennyezési határértékek a vonatkozó rendelet<sup>3</sup> előírásai szerint kerül megállapításra.
- (2) A település területén kizárólag olyan tevékenység folytatható és olyan épületek helyezhetők el, amelyek légszennyezőanyag kibocsátása, légszennyezésre gyakorolt hatása e rendeletek előírásait teljesíti és környezetveszélyeztetést nem okoz, továbbá melyek használata során a tényleges kibocsátás az illetékes környezetvédelmi felügyelet által kiadott technológiai, illetve eljárás specifikus határértékei alatt marad.

<sup>1</sup> Lásd 21/2006. (I. 31.) Kormányrendelet

<sup>2</sup> Lásd 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet

<sup>3</sup> Lásd 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet, 17/2001. (VIII. 3.) KöM rendelet

- (3) A környezetvédelmi hatóság a levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, a jogszabályban, illetőleg az egyedi hatósági eljárás keretében kibocsátási határértéket, levegő-tisztaságvédelmi követelményeket állapít meg.
- (4) A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a helyhez kötött diffúz légszennyező forrás rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles gondoskodni.
- (5) A kibocsátási határértékek túllépése, vagy a levegőtisztaságvédelmi 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.
- (6) 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 növények égetése, továbbá a nem védett területeken tarlóégetés csak a vonatkozó rendeletben szabályozott módon lehetséges.

#### **14. §.**

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

- (1) A település belterületének a zaj és rezgésterhelési határértékei a vonatkozó rendelet<sup>1</sup> alapján kerül meghatározásra.
- (2) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
- (3) 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 önkormányzati rendelet szabályozza.

---

<sup>1</sup> Lásd 284/2007. (X. 29.) Korm. Rendelet, 27/2008. (XII. 13.) KvVM rendelet

- (2) 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.
- (3) A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló vonatkozó rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.
- (4) A közterületek tisztántartásáról, takarításáról, hulladék és gyommentesítéséről az önkormányzat külön rendeletében intézkedik.

## **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 helyi egyedi természeti értéknek kell kezelni és fenntartani a 6. számú melléklet szerinti facsoportot.
- (2) A helyi táji- és természetvédelmi értékek védelmét, a területek kezelését az Önkormányzat megalkotandó külön rendeletében szabályozza.

## V. FEJEZET

### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSOK

#### 19. §.

##### Általános előírások

- (1) A fejezet hatálya kiterjed a település egyedi védett építményeire és műszaki létesítményeire és azok környezetére.
- (2) Közterületet érintő településrendezési tervek készítésekor - a védett közterületeken - az alábbi szempontok kell figyelembe venni:
  - a. A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, időtálló kivitelű legyen.
  - b. A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.
  - c. A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, a közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
  - d. A védett közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is.
  - e. A védett közterület alakítására rendezési tervet kell készíteni.

#### 20. §.

##### Építészeteti értékvédelem

- (1) Az önkormányzat az építészeteti örökség helyi védelme érdekében megalkotja a helyi értékek védelméről szóló rendeletét
- (2) A település területén az építészeteti örökség helyi védelme biztosítása érdekében helyi területi védelem alatt kell kezelni és nyilvántartani a 7. számú melléklet szerinti területeket.
- (3) A település területén az építészeteti örökség helyi védelme biztosítása érdekében helyi egyedi védelem alatt kell kezelni és nyilvántartani az 8. számú melléklet szerinti építményeket.
- (4) A település területén a tetők anyaga szürke hullámpala, illetve régi típusú üvegszálbetétes műanyag, áttetsző hullámlemez nem lehet.

## 21. §.

### Régészeti örökség védelme

- (1) A beépítésre szánt területen lévő beépítetlen ingatlanán a beruházás megkezdése előtt a befektetőnek el kell készíttetni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.
- (2) A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetén a leletmentést a vonatkozó törvény<sup>1</sup> és kapcsolódó rendeletek<sup>2</sup> alapján kell biztosítani.

## VI. FEJEZET

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

## 22. §.

### A területre vonatkozó általános előírások

- (1) A beépítésre szánt területek övezeti kódjának létrehozása az alábbiak szerint történik ahol:

- Lf – területfelhasználás kategóriája
- 2 – a lehetséges beépítési mód kódja
- 3 – a beépítés max. magasságának kódja
- 4 – a telekterület min. nagyságának kódja
- 5 – a telek max. beépítettségének kódja
- 6 – a telek min. zöldfelület nagyságának kódja

A **beépítési mód** kódjai:

Beépítési mód	Kód
Oldalhatáron álló beépítés	1
Szabadon álló beépítés	2

A beépítés **max. magasságának** kódjai:

Lf	Vt	Gksz	Gip	Kód
7,5				1
6,0	6,0			2
4,5	4,5			3

<sup>1</sup> Lásd 2001. évi LXIV. Törvény

<sup>2</sup> Lásd 16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet, 17/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet, 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet, 3/2002. (II. 15.) NKÖM rendelet, 17/2002. (VI. 21.) NKÖM rendelet

A telekterület **min. nagyságának** kódjai:

Lf	Vt	Gksz	Gip	Kód
1000			1500	1
K <sub>(min: 600 m<sup>2</sup>)</sub>	K <sub>(min: 600 m<sup>2</sup>)</sub>			2
K <sub>(min: 900 m<sup>2</sup>)</sub>	K <sub>(min: 1000 m<sup>2</sup>)</sub>	K <sub>(min: 1500 m<sup>2</sup>)</sub>		3

A telekterület **max. beépítettségének** kódjai:

Lf	Vt	Gksz	Gip	Kód
30	50	40	50	1
	40			2

A telekterület **min. zöldfelület nagyságának** kódjai:

Lf	Vt	Gksz	Gip	Kód
50	30	20	40	1
40	20			2

Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők. Az építési hely – amennyiben a szabályozási terv másképp nem rendelkezik - az elő- oldal- és hátsókerttel csökkentett telekméret.

- (2) A település egyedi telkes lakóövezeti építési telkein az épületek az alábbiak figyelembe vételével kerülhetnek elhelyezésre:
  - a. / A jelen előírás alapján ez építési helyen belül a max. beépítettségnek megfelelő nagyságú telekterület beépíthető be, de ez az érték nem lehet több 500 m<sup>2</sup>-nél.
  - b. / Az utcai telekhatártól 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) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával, és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (5) 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),
  - ☐ háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
  - ☐ kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - ☐ kerti épített tűzrakó hely, lugas,
  - ☐ kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - ☐ kerti szabadlépcső és lejtő,
  - ☐ szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

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

#### **ELŐKERTEK:**

- a./ Újonnan kialakított lakóterületek esetén az előkert mérete az utcai telekhatártól számított 5,0 méter.
- b./ Kialakult lakó, valamint a településközponti vegyes rendeltetésű övezetben a környezetben kialakult állapotnak megfelelő, az illeszkedés szabályainak alkalmazásával.

#### **OLDALKERTEK:**

Az oldalkert mérete a telepítési és tűztávolság együttes alkalmazásával kerül megállapításra.

a./ Telepítési távolság:

- Oldalhatáron álló beépítés esetén  $OK \geq H$
- Szabadonálló beépítés esetén  $OK \geq H/2$

b./ Tűztávolság: a vonatkozó jogszabály<sup>1</sup> alapján esetenként kerül megállapításra

#### **HÁTSÓKERTEK:**

Valamennyi övezetben a kialakult állapot szerint, de legalább 6,m, vagy  $HK \geq H$

---

<sup>1</sup> Lásd 9/2008 (II. 22.) ÖTM rendelet

## LAKÓTERÜLETEK

### 23. §.

#### Falusias lakóterületek (Lf)

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakóterület falusias karakterű, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló lakóövezetek.
- (2) A tervben a következő falusias lakóterületi övezetek kerültek kialakításra:
  - Lf-1/1.3111– oldalhatáron álló beépítés max. 7,5 m-es építménymagassággal
  - Lf-2/1.2212– oldalhatáron álló beépítés max. 6,0 m-es építménymagassággal
  - Lf-3/1.1312– oldalhatáron álló beépítés max. 4,50 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
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - kézműipari 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. telekter.  m <sup>2</sup>	Min. telek szél.  m	Min. zöldfel.  %	Max. ép. mag.  m	Max. beép.  %
Falusias lakóterület	Lf-1	O	1000	16	50	7,50	30
	Lf-2	O	K <sub>(min: 600m<sup>2</sup>)</sub>	14	40	6,00	30
	Lf-3	O	K <sub>(min: 900m<sup>2</sup>)</sub>	14	40	4,50	30

### 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-1/1.2311 – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal
  - Vt-2/1.3222 – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 4,5 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,
  - parkoló terület, parkolóház.
- (4) A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:
  - zavaró hatású, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - termelő kertészeti építmény,
  - üzemanyagtöltő állomás.
- (5) A településközpont vegyes területen a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs nem helyezhető el.

## 27. §.

### Településközponti vegyes rendeltetésű területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott				
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekter.	Min. telek szél.	Min. zöldfel.	Max. ép. mag.	Max. beép.
			m <sup>2</sup>	m	%	m	%
Településközponti vegyes	Vt-1	O	K <sub>(min: 1000m<sup>2</sup>)</sub>	16	30	6,00	50
	Vt-2	O	K <sub>(min: 600m<sup>2</sup>)</sub>	14	20	4,50	40

## 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/ 1.2311– oldalhatáron álló beépítés max. 6,00 m építménymagassággal
  - Gksz-2/ 2.3311– szabadonálló beépítés max. 4,50 m építménymagassággal
- (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 üzemanyagtöltő 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 beültetési kötelezéssel védőerdő létesítését írja elő, a védőerdőt - az ipari-gazdasági és egyéb területek elválasztására - a Községi Önkormányzat a saját telkén alakítja ki.  
A védőerdő legkisebb szélessége 10 m. Lakóterülettel határos ipari területen építési engedély csak a telek kötelező fásítása és beültetési kötelezettség előírása mellett adható. A használatbavételi engedély megadásának feltétele a fásítás kialakítása.
- (2) Az ipari területek besorolása a településen:
  - Gip-1/1.2211 – szabadonálló beépítés max. 6,00 m építménymagassággal
- (3) Az iparterületen nem zavaró hatású, elsősorban könnyűipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, jelentős zöldterületi környezetbe helyezve.
- (4) Az iparterületen kivételesen elhelyezhető:
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
- (5) Az ipari területek övezetén a technológiához kapcsolódó környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani. A kötelező védőfásítás megvalósítását az engedélyezés során kell elrendelni.
- (6) 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.
- (7) 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. telek szél.	Min. zöldfel.	Max. ép. mag.	Max. beép.
			m <sup>2</sup>	m	%	m	%
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz-1	O	K <sub>(min: 1500m<sup>2</sup>)</sub>	25	20	6,00	40
	Gksz-2	SZ	K <sub>(min: 1500m<sup>2</sup>)</sub>	20	20	4,50	40
Ipari terület	Gip-1	SZ	1500	40	40	6,00	50

### 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:
  - sportterület - K/Sp
- (3) A nagy zöldfelülettel rendelkező, rögzített intézmény-funkciójú területeken csak az övezeti és szabályozási terven jelölt intézmények és az azok rendeltetésszerű 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.

### 33. §.

#### Különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott				
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekter.	Min. telek szél.	Min. zöldfel.	Max. ép. mag.	Max. beép.
			m <sup>2</sup>	m	%	m	%
Sportterület	K/Sp	SZ	K	K	50	7,50	10

## **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) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (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,
  - építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
  - zöldfelületek, fasorok,
  - 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 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 és KöK)**

- (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, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlés - kivétel a toronyjellegű - építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (3) A közlekedési közműterületek részletes felsorolását és előírásait a 16. számú melléklet tartalmazza.
- (4) A területigényes közmű létesítmények felsorolását az 17. számú melléklet tartalmazza.
- (5) A terv szerinti közlekedési és közműterületen csak az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények helyezhetők el.

### **36. §.**

#### **Zöldterületek (Z)**

- (1) A zöldterületnek az állandóan növényzettel fedett közterületek minősülnek.
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie, azon kerekesszéssel 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, az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület.
- (2) A település területén az erdőterületek - az erdészeti hatóság által nyilvántartott elsődleges rendeltetés - mellett:
  - E/1 – védelmi erdő
  - E/2 – gazdasági erdő.
- (3) Az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, az erdők elsődleges rendeltetését erdőrészenként az erdészeti hatóság állapítja meg. A körzeti erdőtervekben meghatározott elsődleges rendeltetéseket a Településszerkezeti és Szabályozási Tervekben (továbbiakban: településrendezési eszközök) figyelembe kell venni. A településrendezési eszközökben szereplő védelmi rendeltetés esetén - amennyiben az



az erdészeti hatóságnál nyilvántartott rendeltetéstől eltér - az építésügyi hatóságon keresztül kezdeményezni kell az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását.

- (4) Az erdő elsődleges rendeltetésének megváltoztatását az erdőgazdálkodó kérelmére az erdészeti hatóság engedélyezi, megváltoztatása az erdőgazdasági üzemtervekben történik. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.
- (5) Erdő természetbeni megosztásához, művelési ágváltoztatáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, felújításhoz, erdőterület igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélye szükséges.
- (6) Az övezetben reklámtábla, reklámépítmény, valamint védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.
- (7) Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett, az erdészeti hatóságnál lefolytatott erdőterület igénybevételi eljárást követően az erdő rendeltetésének megfelelően építmények, valamint az alábbi létesítmények helyezhetők el:
  - a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
  - a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek, nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
  - a megújuló energiaforrások műtárgyai a külön jogszabályok keretei között.
  - köztárgyak,
  - nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, geodéziai, turisztikai jelek,
  - kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
  - vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
  - termékvezeték és műtárgyai.
- (8) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.
- (9) Gazdasági rendeltetésű erdőterület 100 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telkén gazdasági 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

### 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
    - szántó - Má/1
    - rét-legelő terület - Má/2

- nagyüzemi állattartás területe - Má/3
- mezőgazdasági birtokközpont - Má/bk
- Kertes mezőgazdasági terület - Mk/1

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

### **39. §.**

#### **Vízgazdálkodási területek (V)**

(1) A vízgazdálkodási terület övezeti besorolása:

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

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

### **40. §**

#### **Különleges beépítésre nem szánt terület (Kk)**

(1) A tervben az alábbi különleges beépítésre nem szánt területek övezetei kerülnek kialakításra:

- temető területe (Kk/Te)
- nyersanyaglelőhelyek területei (Kk/Bt)

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetek területein csak a rendeltetésszerű használatot szolgáló építmények helyezhetők el

(3) Az övezet területein építmények legfeljebb 2 % beépítettséggel helyezhetők el.

## **VII. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **41. §.**

(1) Jelen rendelet 2005 április 25-én lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a többször módosított Nagycsécs összevont Rendezési Tervéről szóló 7/1993. (VI.29.) számú rendelete hatályát veszti.

(3) A rendelet mellékletei:

- 1. sz. melléklet: Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve
- 2. sz. melléklet: Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terve
- 3. sz. melléklet: A belterület határvonala
- 4. sz. melléklet: Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények
- 5. sz. melléklet: Építési hely meghatározása
- 6. sz. melléklet: Helyi természetvédelmi terület
- 7. sz. melléklet: Helyi építészeti örökségvédelmi terület
- 8. sz. melléklet: Helyi építészeti örökség védelmének egyedi létesítményei
- 9. sz. melléklet: Közlekedési területek

Nagycsécs, 2012. december 13.

.....  
**Tarnócziné dr. Dobos Erzsébet**  
jegyző

.....  
**Gulyás Ottó**  
polgármester

## **Mellékletek**

### **Nagycsécs község Képviselő-testületének**

**a Nagycsécs Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről  
szóló 8/2005. (V. 11.); 3/2011. (III. 31.) és 11/2012. (XII. 13.)  
számú rendeletekkel módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez**

### **1. sz. melléklet**

Nagycséc község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez

#### **Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terve SZT-1**

### **2. sz. melléklet**

Nagycséc község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez

#### **Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve SZT-2**

### **3. sz. melléklet**

Nagycséc község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez

**A belterület határvonala:** a jóváhagyás idején az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot



Nagycséc belterület ingatlan-nyilvántartás térképe

#### 4. sz. melléklet

Nagycsécсs község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez

#### Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

##### Tilalmak

##### 4/1 sz. melléklet

##### Telekalakítási tilalmak

Érintett terület hrsz.	Cél	Határidő
271-276, 251/1-252/11	Ker.-szolg. gazdasági terület kialakítás	Terület rendezésig

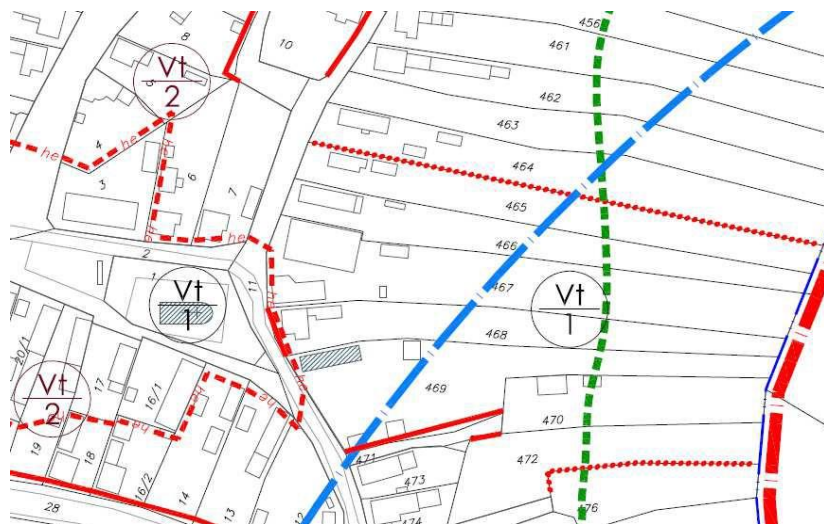


Kivonat a jóváhagyott településrendezési terv szabályozási tervéből

##### Elővásárlási jog

##### 4/2 sz. melléklet

Érintett terület hrsz.	Cél	Határidő
1-7 hrsz.	Ovoda bővítés	Terület rendezésig
469 hrsz.	Új iskola kialakítás	Terület rendezésig

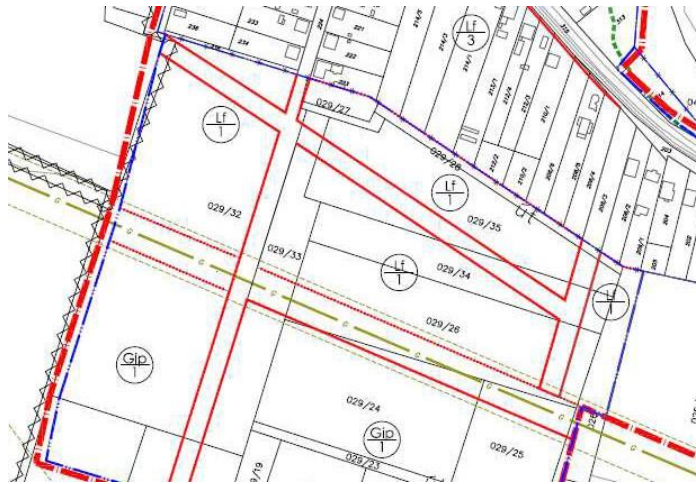


Kivonat a jóváhagyott településrendezési terv szabályozási tervéből

**Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzés**

**4/3 sz. melléklet**

Érintett terület hrsz. szerint	Cél	Határidő
Érintett hrsz. szerint	Új lakóút kialakítás nyomvonalán	Településrendezésig



Kivonat a jóváhagyott településrendezési terv szabályozási tervéből

**Településrendezési kötelezettségek**

**4/4 sz. melléklet**

**Beépítési kötelezettség**

A TrT a terv távlatában beépítési kötelezettséget nem állapít meg

**4/5 sz. melléklet**

**Helyrehozatali kötelezettség**

A TrT a terv távlatában az alábbi ingatlanok helyrehozatali kötelezettségét állapítja meg: - Apponyi út 16/1. hrsz.

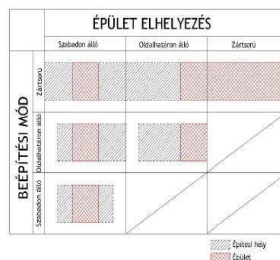
**4/6 sz. melléklet**

**Beültetési kötelezettség**

Tömbszám	Cél	Határidő
Minden ipari-gazdasági övezet közterületi határán	Környezetvédelem	Határozatlan időre

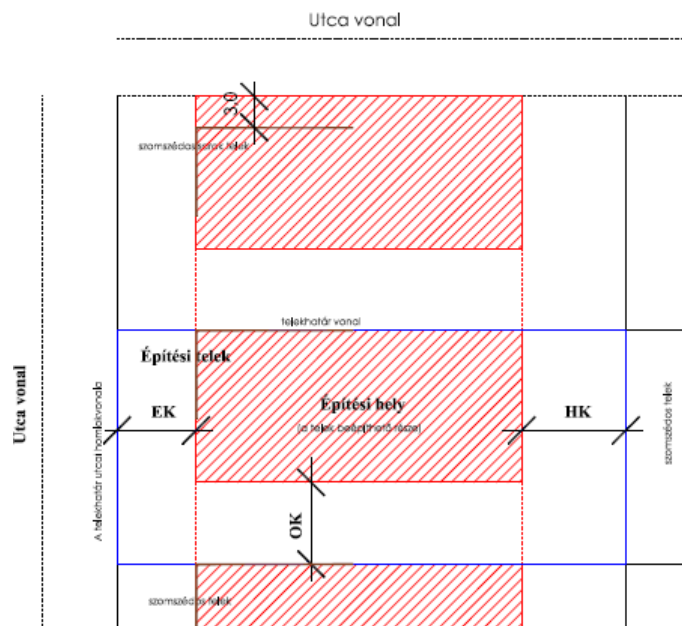
**5. sz.melléklet**

Nagycsécs község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendelethez



épület elhelyezés esetei

## AZ ÉPÍTÉSI HELY MEGHATÁROZÁSA



Jelmagyarázat:

**EK:** Kialakult állapot szerint, vagy 5,0 m

**OK:** Telepítési és tűztávolság szerint

Telepítési távolság:

- oldalhatáron álló beépítés OK min:  $\geq H$

- szabadonálló beépítés OK min:  $\geq H/2$

Tűztávolság: a vonatkozó jogszabály alapján (jelenleg 9/2008 (II. 22.) ÖTM rendelet) kerül megállapításra

**HK:** Kialakult állapot szerint, de min: 6,0 m, vagy  $HK \geq H$



Építési vonal

Kialakult állapot: legalább 75 %-ban beépült telektömb

H: az építési övezetben előírt legnagyobb építménymagasság mértéke

### **6. sz.melléklet**

Nagycsécs község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (111. 4.) számú rendeletéhez

**Helyi természetvédelmi területek:** az Apponyi út elején 4 egyedből álló fűzfacsoport

### **7. sz.melléklet**

Nagycsécs község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez

**Helyi építészeti örökségvédelmi terület:**

Településszerkezeti védelemre javasolt területként kell kezelni az alábbi területeket

– Az Apponyi út rk. Templom környéki beépítése a terven He-He határvonallal jelölt területet.



## **8. sz.melléklet**

Nagycsécs község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez

### **Helyi építészeti örökség védelmének egyedi létesítményei**

Helyi építészeti érték védelmet kell elrendelni az alábbi egyedi létesítményekre:

- Apponyi út 1 hrsz. alatti katolikus templom
- Apponyi út 469 hrsz. alatti lakóépület

## **9. sz.melléklet**

Nagycsécs község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez

### **Közlekedési területek**

1./ A település közúti közlekedési területeinek besorolása:

- Országos főutak – Nyékládháza – Debrecen országos főközlekedési úton meglévő, tervezett nyomvonala
- Települési gyűjtőutak – az országos főút elkerülő szakaszával kiváltott megmaradó belterületi nyomvonala
- Települési kiszolgáló utak – az előzőeken kívüli lakóutak, parkolók
- Kiemelt külterületi kiszolgáló utak – a területegységek összekötését szolgáló utak 6,00 m szélességben
- Külterületi utak
- Kerékpárutak, gyalogutak
- Közúti csomópontok
- Közterek

2./ A település vasúti közlekedési területeinek besorolása:

- Vasútvonal
- Vasúti megálló területe

## **Függelék**

### **Nagycsécs község Képviselő-testületének**

**a Nagycsécs Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről  
szóló 8/2005. (V. 11.) és 3/2011. (III. 31.) 11/2012. (XII. 13.)  
számú rendeletekkel módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletének  
módosításához**

## **1. sz. függelék**

Nagycsécs község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez

### **Fogalom meghatározások**

- 1./ Az út szabályozási területe: A közút számára lejegyzett közterület. Az út külterületi szabályozási területén belül csak az út és az út vízelvezetésének műtárgyai helyezhetők el.
- 2./ Az út építési területe: Az út építési területén belül csak a közlekedést kiszolgáló
  - közlekedési építmények
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - igazgatási épület,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.
- 3./ Az út védőtávolsága: Az út védőtávolságán belül funkció korlátozása nélkül bármilyen épület és építmény elhelyezhető, de csak a közút kezelőjének hozzájárulása és feltételeinek, előírásainak betartása mellett.
- 4./ Szabályozási szélesség: Belterületen a közterületeket és nem közterületeket elválasztó határvonal.
- 5./ Meglévő építészeti karaktertől eltérő léptéktelen épület: a kialakult beépítéstől 1,00 m-t meghaladó mértékű függőleges irányú eltérés, 25 %-ot meghaladó tetőhajlásszög eltérés, valamint a homlokfelület és tetőarányok, illetve a homlokzati nyílászárók kialakult állapottól 25 %-ot meghaladó mértékű eltérése.

## **2. sz. függelék**

Nagycsécs község Képviselő-testületének többször módosított 6/2005. (III. 4.) számú rendeletéhez

### **A településrendezési eszközök kidolgozását érintő jogszabályok jegyzéke**

Törvények:

Magyarország Alkotmánya

2004. évi CVII. törvény a települési önkormányzatok többcélú kistérségi társulásáról

2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

1996. évi LVIII. törvény a tervező és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról

1996. évi XXI. törvény a területfejlesztésről és területrendezésről

1990. évi LXV. törvény a helyi önkormányzatokról

1987. évi XI. törvény a jogalkotásról

Kormányrendeletek:

277/2008 (XI.24.) Kormányrendelet az építésügy, a településfejlesztés és – rendezés körébe tartozó dokumentációk központi nyilvántartásáról

252/2006. (XII. 7.) Kormányrendelet a településrendezési és az építészeti műszaki tervtanácsokról

104/2006. (IV. 28.) Kormányrendelet a településtervezési és az építészeti-műszaki tervezési, valamint az építésügyi műszaki szakértői jogosultság szabályairól

253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK)

Miniszteri rendeletek:

24/2009. (IX. 30.) NFGM rendelet a telekalakítási és építési tilalom elrendeléséről

## **A településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeihez kapcsolódó jogszabályok jegyzéke**

### **TÁJRENDEZÉS**

Törvények:

2009. évi XXXVII. törvény az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról

2007. évi CXXIX. törvény a termőföld védelméről

1996. évi LIII. törvény a természet védelméről

1994. évi LV. törvény a termőföldről

1993. évi XLVIII. törvény a bányászatról

Kormányrendeletek:

346/2008. (XII. 30.) Kormányrendelet a fás szárú növények védelméről

275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről

239/2000. (XII.23.) Kormányrendelet a bányatavak hasznosításával kapcsolatos jogokról és kötelezettségekről

Miniszteri rendeletek:

9/2007. (IV.03.) ÖTM rendelet a területek biológiai aktivitásértékének számításáról

### **KÖRNYEZETALAKÍTÁS**

Törvények:

2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

1999. évi XLIII. törvény a temetőkről és a temetkezésről

1995. évi LIII. törvény a környezet védelmének általános szabályairól

Kormányrendeletek:

- 284/2007. (X. 29.) Kormányrendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól  
314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról  
2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról  
280/2004. (X. 20.) Kormányrendelet a környezeti zaj értékeléséről és kezeléséről  
21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról

Miniszteri rendeletek:

- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról  
27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról  
4/2003. (II. 20.) NKÖM rendelet az örökségvédelmi hatástanulmányról  
4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről  
14/2001 (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről  
66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól

## KÖZLEKEDÉS

Törvények:

2005. évi CLXXXIII. törvény a vasúti közlekedésről  
2003. évi CXXVIII. törvény a gyorsforgalmi úthálózat közérdekűségéről és fejlesztéséről  
1988. évi I. törvény a közúti közlekedésről  
2000. évi XLII. törvény a víziközlekedésről

## KÖZMŰVESÍTÉS ÉS HÍRKÖZLÉS

Törvények:

2008. évi LXX. törvény a villamos energiával összefüggő egyes kérdésekről  
2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról  
2005. évi XVIII. törvény a távhőszolgáltatásról  
2003. évi C. törvény az elektronikus hírközlésről  
2000. évi XLIII. törvény a hulladékgyűjtésről és a hulladékgazdálkodásról  
1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról

Kormányrendeletek:

- 147/2010. (IV. 29.) Kormányrendelet a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról

21/2006. (I. 31.) Korm. rendelet a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról

220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól

219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet a felszín alatti vizek védelméről

98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről

213/2001. (XI.14.) Korm. rendelet a települési hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről

240/2000. (XII.23.) Korm. rendelet a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületük kijelöléséről

123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről

38/1995 (IV. 5.) Korm. rendelet a közműves vízellátásról és a közműves szennyvízelvezetéséről

Miniszteri rendeletek:

27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról

122/2004. (X. 15) GKM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről



**NÉMETH ÉS TÁRSA**

Településrendezési és Építészeti Tervező Iroda Bt.

3521 Miskolc, Miskolci u. 48.

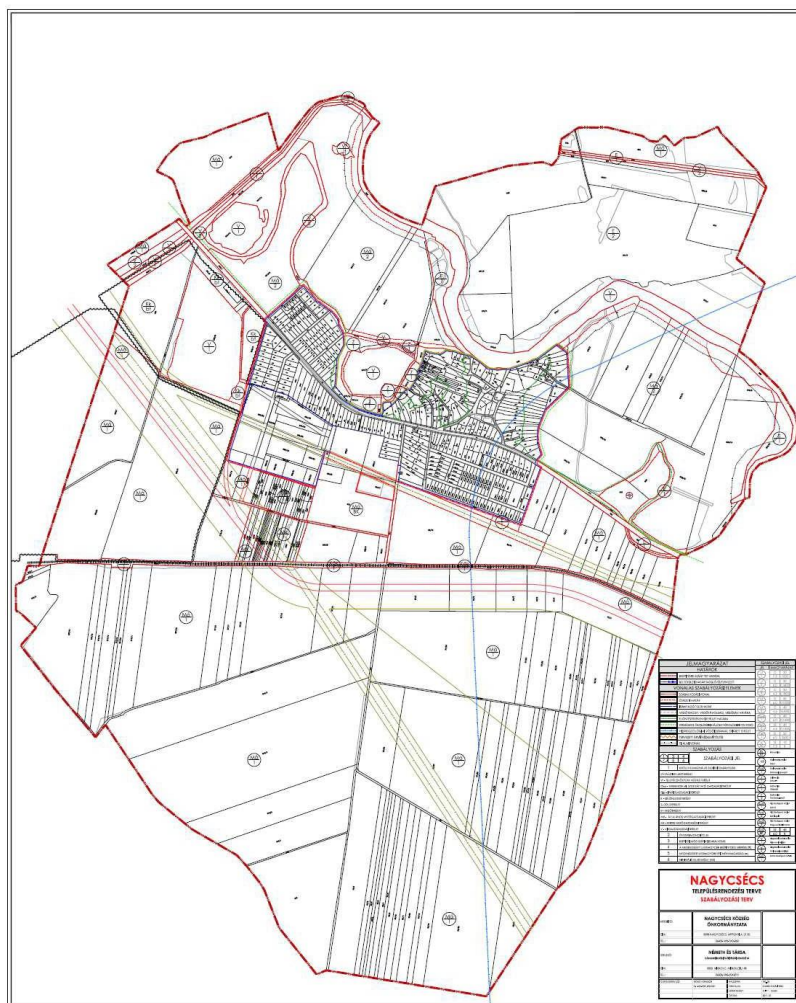
## NAGYCSÉCS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

11/2012. (XII. 13.) számú rendelettel módosított

### NAGYCSÉCS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

szóló 8/2005. (V. 11.) és 3/2011. (III. 31.) számú rendeletekkel módosított  
6/2005. (III. 4.) számú rendelete

## SZABÁLYOZÁSI TERV



Nagycséc beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terv



Nagycséc beépítésre szánt területek Szabályozási Terv