



## **PROVINCIA TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT**

Levél cím: 3529. Miskolc, Derkovits u. 52.

Telephely: 3530 Miskolc, Hadirokkantak u. 6. II/1.

Tel/Fax: /46/ 356-345

E-mail: [provincia@chello.hu](mailto:provincia@chello.hu)

# SAJÓVÁMOS KÖZSÉG



## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

## K Ü L Z E T L A P

Településtervező:	Soltész Jánosné TT-1-05-0114-SZKI/2001 TR-1-05-0114/2002 05-0114-SZK-SZK
Építész tervező:	Barnáné Papp Tünde 05-0196-É3-É  Makkai Krisztina
Közlekedés és közműtervező:	Harangozó Gyula K-2-2/05-0202 VCS1-1/05-0202  Sallai Attila  Sejkóczki András  Pozsgai István

Miskolc, 2004. december hó

Soltész Jánosné  
ügyvezető

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Határozati javaslat a Településszerkezeti Tervhez

Településszerkezeti terv a BELTERÜLETRE TSZ-1 M=1:4000

Településszerkezeti terv a KÜLTERÜLETRE TSZ-2 M=1:20 000

### II. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Helyi építési Szabályzat

Szabályozási terv a belterületre SZ-1 M=1:2000

Szabályozási terv a külterületre SZ-2 M=1:10 000

**JÓVÁHAGYÁSRA  
KERÜLŐ MUNKARÉSZ  
I.**

SAJÓVÁMOS

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERV**

**HATÁROZATI JAVASLAT:****Tárgy:**

SAJÓVÁMOS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE készített településszerkezeti terv elfogadásához.

Önkormányzatának Képviselőtestülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) A Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét a Településszerkezeti Leírás szerint állapítja meg.
- 2.) A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek engedélyezése során a Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településrendezési Leírásban foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Határidő: folyamatos

Felelős: Komjáthy Lajosné polgármester  
Molnárné Cseh Mária jegyző

Sajóvámos, 2003. július 21.

Komjáthy Lajosné  
Polgármester

Molnárné cseh Mária  
köjegyző



Előterjesztés: SAJÓVÁMOS Településszerkezeti Tervéhez.

## I. FEJEZET

1.) A Településszerkezeti Terv hatálya a település teljes közigazgatási területére kiterjed.

A tervezési területen a terület felhasználást korlátozó tényező a kedvezőtlen terepadottság, helyenként a vízmosásokkal szabdaltsága.

Az egész terület jelenleg részlegesen közműves szennyvízelvezetéssel ellátott terület.

2.) Az 1.) pontban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírásoknak (az OTÉK, az ágazati szabványok stb.) megfelelően és jelen Településrendezési Leírás és Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat együttes alkalmazásával szabad.

3.) A terület felhasználási egységek építési övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzat határozza meg.

### Igazgatási és belterületi határ

1.) A település közigazgatási határa nem változik

2.) A belterületi határ/beépítésre szánt terület határa megváltozik. /A megváltozott belterület vonatkozó részének rendeltetését jelen Településszerkezeti Terv határozza meg. A belterületi határ módosításának tárgyát képezik a gazdasági területek kijelölése, illetve a különleges területek./

3.) A Településszerkezeti Terv távlati fejlesztési területeket is kijelöl. E területek szakaszosan kerülnek átminősítésre a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében.

4.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiak szerint tagolódnak a megváltozott területhasználat szerint:

a.) beépítésre szánt területekre, azon belül építési övezetekre

b.) beépítésre nem szánt területekre, azon belül önálló funkcionális övezetekre tagozódnak

5.) Az egyes területek terület felhasználási módját a Településszerkezeti Terv, az építési övezeti besorolást a Településszerkezeti Tervvel összhangban lévő Szabályozási Terv határozza meg.



**A Településszerkezeti Terv elemei:**

- a közlekedési rendszer jelölt elemei és hierarchiája
- a terület-felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú területegységek határai
- szintterületi sűrűség

**A Településszerkezeti Terv módosítása:**

- A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településrendezési Leírást módosítani kell. Amennyiben a változás övezeti szabályozást is érint, úgy a Szabályozási Tervet és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzatot is módosítani kell.
- A Településszerkezeti Terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület felhasználási egységet magába foglaló legalább egy tömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.
- Amennyiben a Településszerkezeti Terv módosítása vonalas jellegű létesítményeket és főforgalmi, forgalmi és gyűjtő utakat érint, úgy az érintett szakasz teljes egészének környezetét figyelembe kell venni.

**II. FEJEZET****A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK  
VÉDELMI ELŐÍRÁSAI**

A települési környezetvédelem előírásai kiterjednek:

**- levegőtisztaság védelem**

általános levegőtisztaság-védelmi övezet

**- vízminőség védelem**

Felszíni szennyeződésre közepesen érzékeny terület

„B” érzékeny terület, intézkedési szennyezettségi határérték  $C_i=C_2$  kategória

**- föld védelem**

A termőföldön történő beruházás esetén a beruházó köteles a területileg illetékes Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni

**- hulladékgazdálkodás**

A települési hulladékgyűjtő rendszerbe be kell kapcsolódni.

A veszélyes hulladékok átmeneti tárolásáról gondoskodni kell.

**- zaj és rezgés elleni védelem**

falusias területi kategóriába sorolható



- természetvédelem

Természeti Területek találhatóak a település közigazgatási területén, ezek többnyire a vizes élőhelyek környezetében többnyire azonosak az ökológiai hálózat elemeivel.

- állattartással kapcsolatos előírások

az állattartási szabályrendelet érvényes

### III. FEJEZET

#### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI

##### **Főforgalmi út**

A települést jelenleg nem érinti országos jelentőségű főforgalmi út (forgalmilag árnyékolt területen van), de az M30-as autópálya program, valamint a 26-os számú gyorsforgalmi út közvetetten hatással van e településre is.

##### **Települési fő út**

Dózsa György út  
Hunyadi út  
Széchenyi út

##### **Bekötő utak**

Javasolt integrált mezőgazdasági út, vagy kerékpárút

### IV. FEJEZET

#### A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA (TERÜLETI ELEMEK)

##### **Beépítésre szánt területek:**

##### **1.) Lakóterületek**

Lf-I övezet (falusias, hagyományőrző, aprótelkes beépítéssel)

Lf-II övezet (falusias, kertés karakterrel keveredő hagyományőrző, szalagtelkes beépítéssel)

Lf-III falusias kertés lakóövezet

Szintterületi sűrűség: 0,5

##### **2.) Településközpont vegyes terület**

Vt - (településközpont vegyes terület)

Szintterületi sűrűség: 1,4





**3.) Különleges területek** (sportpálya, temető, camping, volt TSZ. területe stb.,)  
Szintterületi sűrűség: 2,0.

**4.) Beépítésre nem szánt területek:**

**5.) Közlekedési és közműelhelyezési területek**

**6.) Zöld területek**

**7.) Erdő területek**

**8.) Mezőgazdasági területek**

Má-I szántó művelésű területek – intenzív használat

Má-E gyepek, legelők területek – extenzív használat

Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület és gyümölcsültetvények területe

**9.) Védelmi célú területek**

a tervezett védő erdősávok

**10.) Egyéb területek**

Sajó-folyó

Tervezett árvédelmi védvonal

## V. FEJEZET

### AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

**a.) Helyi védelem alatt álló épületek esetén:**

A homlokzati megjelenés megtartandó, vagy rekonstruálandó.

**b.) Hagyományos építészeti karakter védelemre javasolt terület:**

A Munkácsi út környezete

Széchenyi út

Petőfi út

Hunyadi út

Rákóczi út

Kossuth tér

Dózsa György út

Kiserdő út

**c.) Építészeti karaktervédelem területe**

Egyes építészeti részletek, pl. színezés, ablakforma, díszítés megjelenítendő az újonnan építendő, vagy átépítendő lakóházakon



**d.) Helyi, önkormányzati védelemre javasolt épületek:**

1.	Béke u.		Görög katolikus templom és parókia
2.	Kossuth tér	7	Római katolikus templom és parókia
3.	Kossuth tér		Református templom és parókia
4.	Munkácsy út	2	Polgármesteri Hivatal

**VI. FEJEZET****SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK****1.) Helyi közút céljára történő lejegyzés**

a távlati elkerülő út területe

**2.) Beültetési kötelezettség**

A birtoktest központok környezetében

**2.) Elővásárlási jog lejegyzés szükséges**

A 658/1; 682/1; 683/1 684/1; 386. hrsz-ú területekre

**VII. FEJEZET****AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV VONATKOZÁSAI**

Az OTR szerint országos jelentőségű közúthálózati elem gyorsforgalmi út hálózati eleme nem érinti a települést.. de a közigazgatási terület közelében fog elhaladni a 26-os számú gyorsforgalmi út elkerülő szakasza.

Térségi övezetek és azok kapcsolatának vonatkozásában a Sajó-folyó ártere, illetve az Országos ökológiai hálózat része.

**VIII. FEJEZET****A TERV MEGVALÓSÍTÁSÁT ELŐSEGÍTŐ TÁRGYI ÉS SZEMÉLYI FELTÉTELEK**

A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.

A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni. A Polgármesteri Hivatalnak a településrendezési tervek érvényesítése érdekében folyamatosan gondoskodnia kell a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról.

# **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ**

SAJÓVÁMOS

**II.**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

### SAJÓVÁMOS Önkormányzata Képviselőtestületének 7/2004/ ( VIII. 29. ) rendelete

#### TERVEZET

SAJÓVÁMOS község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény értelmében kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

#### A rendelet hatálya

##### 1.§

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

##### 2. §

- 1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt
  - a) Kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.

#### **Kötelező szabályozási elemek:**

- a közterület és egyéb területfelhasználási egységek határvonala
- építési határvonal
- az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai
- a területfelhasználási kategóriák, a területfelhasználási besorolás, övezeti besorolás

- a legnagyobb beépítettség mértéke
- a megengedett építmény magasság
- a minimális telekméret
- a kötelező beépítési vonal
- a környezetvédelmi előírások
- korlátozások

### 3. §

1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt

a) Kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.

2.) A beépítésre nem szánt területen (vonatkozó tervlapon jelölt)

a.) A külterületi szabályozás terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület felhasználási egységek határát,
- a terület felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb telek (földrészlet) nagyságát,
- a terület felhasználási egységeken, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

b.) Az (a) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

3.) A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMÉRŐL szóló 1997. évi LXXVIII. sz. törvény és annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. tv. rendelkezik.

## I. Fejezet

### Építési engedélyezés általános szabályai

### 4. §

1.) **Engedélyhez kötött építési munkák**

A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét bővíti az alábbiak szerint:

1 m-nél kisebb reklámhordozó  
védett épületek átfestése, illetve színezése  
klímaberendezések épület utcai homlokzatra szerelése esetén

### 5. §

1.) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően egyéb mellékleteket nem kell csatolni.

- védett épület esetén a részletes színezési terv
- reklámhordozó, illetve a klímaberendezés vonatkozó terveit

### Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

### 6. §

- 1.) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- 2.) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- 3.) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosíthatók, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- 4.) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- 5.) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42 §-ban meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

### 7. §

#### A közigazgatási terület felhasználási egységeinek tagozódása

- 1.) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

- 2.) A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.
- 3.) A beépítésre szánt terület az alábbi terület felhasználási egységekre (övezetek) tagozódik:
  - a.) falusias lakóterületek
  - b.) településközpont vegyes terület
  - c.) különleges terület
- 4.) A beépítésre nem szánt terület a következő terület felhasználási egységekre tagozódik:
  - a.) közlekedési és közműterület,
  - b.) zöldterület
  - c.) erdőterület
  - e.) mezőgazdasági rendeltetésű terület
  - f.) egyéb rendeltetésű terület

## **8. §**

### **A belterületi határ módosítása**

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

## **II. Fejezet**

### **A környezet védelmére vonatkozó előírások**

## **9. §**

- 1.) A környezet védelméről szóló 1995. évi XIII. törvény alapján a helyi környezetvédelmi programot el kell készíteni.
- 2.) A környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni.

**a.) Levegőtisztaság védelem:**

A 4/2002.(X.7.) Kv VM rendelet 1. számú melléklete szerint SAJÓVÁMOS község a Sajó völgye légszennyezettségi agglomerációba tartozik. A besorolás alapján a légszennyezettségi értékek a nitrogén-oxid és a szálló por tekintetében a határérték és a tűrésátár között vannak. Új gazdasági létesítmény betelepítése esetén gondot kell fordítani arra, hogy a légszennyezettség a fenti zennyező anyagok tekintetében ne romoljon.

A légszennyezettségi egészségügyi határértékeket a 14/2001 (V.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezési anyagkibocsátása a – légszennyezettségre gyakorolt hatása kielégíti - az adott terület besorolási kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz.

Lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató ipari és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely szükség szerint az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.

- Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt környezeti hatástanulmány készítendő a 20/2001 (II.14 ). Korm. sz. rendelet alapján.
- A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés vagy kárelhárítás lehetséges módozatai nem kellően tisztázottak.

A környezet védelméről szóló 1995 évi LIII. tv. és az azt módosító 2000. évi CXXIX törvény valamint a 120/2001. (VI. 30.) Korm. rendelettel módosított 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 11. § és 23. § (3) és (4) pontjainak előírásai alapján, illetve a 2000 évi CXXIX törvény 1. § b.) pontja alapján az avar és kerti hulladék égetését külön önkormányzat által szabályozott módon lehet elvégezni.

Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területétől 1000 m távolságban folytatható. Ettől eltérni technológiai korszerűsítés és egyedi hatósági elbírálás által lehetséges.

Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

**b.) Zajvédelem:**

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.

A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 8/ 2002 (III.22.) KöM- EüM együttes rendelet szabályozza.

A rezgésvédelemre vonatkozóan szintén ezen rendelet határértékei a mérvadóak.

A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

### **c.) Vízvédelem:**

Az élővizek, csatornák vízminőség védelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élővízfolyásba. Tisztított szennyvizet is csak a vízbázis-védelmi előírások betartásával, hatósági engedély birtokában kerülhetnek a befogadóba.

A felszíni vízfolyások vízminőségének javítását a vízgyűjtők rendezését és a szennyezőforrások felszámolására készítendő ökológiai állapotfelmérő tanulmányterv, környezeti hatásvizsgálat és intézkedési terv határozza meg.

A felszíni vízfolyások mederrendezése során a természetes vízparti vegetációt, vagyis a természetes élőhelyek védelmét a tervezés, a kivitelezés során egyaránt biztosítani kell.

### **A település „B” érzékeny területek, intézkedési szennyezettségi határértéke $C_i=C_2$**

#### **Vízügyi előírások**

Telekalakításhoz, illetve építési engedélyek nem adhatók a patak partéltől számított 6 m-es parti sávjában. Ezen parti sávon ideiglenes építményeket, kerítéseket sem szabad elhelyezni.

A Sajó- Bódva Vízgyűjtőgazdálkodási keretterv alapján Sajóvámos területének külterületének 1/3-a az ún. Felsőzsolca Boldvai öblözethez tartozik.

Mértékadó árvízszint 117,93 m Bf.

A prioritási sorrendben az ún. fontos területfejlesztési beruházások zónájába esik., ugyanis a Felsőzsolca, Sajóvámos és Sajópálfala belterületei, továbbá a 3. Számú és a 26-os számú főközlekedési nyomvonalainak fejlesztése fogja érinteni a kistérséget.

A nyílt ártéri területeken, a hullámtéren s a töltés mentett oldali lábvonaltól számított 110 m-es sávon belül történő bármilyen fejlesztési elképzeléseket a vízügyi hatósággal egyeztetni kell. 461999. (III.8.). Korm. rendelet előírásai vonatkoznak az előzőekben felsorolt területekre.

Újabb építési engedélyezési eljárások során, a hullámtérben tervezett épületek szerkezeti alsó élét a MÁSZ + 1,00 m magasságban kell kialakítani. A tervezett pilléreket árvízi víz és jégnyomásra méretezni kell. (Ld! horgásztanyák)

A tervezés során 2,0 m-nél magasabb szabad magasságú pilléreket előírni nem szabad, illetve mélyebb fekvésű területek esetén, még további maximum 0,50 m terepfeltöltés vehető figyelembe.

Az esetlegesen felmerülő növényzetermelési, telepítési megoldásokat a Vízügyi Igazgatósággal egyeztetni kell. Lefolyásgátló növényzet nem telepíthető, védelmi célú erdő nem termelhető le.

Az élő és talajvizek sem közvetlenül, sem közvetve nem szennyezhetők.

Gondoskodni kell a kommunális hulladék összegyűjtéséről és elszállításáról is, a hullámtéren szemétkerakót létesíteni nem lehet.

Az élővizek, csatornák vízminőség-védelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élővízfolyásba. Tisztított szennyvizet is csak a vízbázis-védelmi előírások betartásával, hatósági engedély birtokában kerülhetnek a befogadóba.

A távlati vízbázisok védelme érdekében betartandóak a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt előírások

A felszíni vízfolyások vízminőségének javítását a vízgyűjtők rendezését és a szennyezőforrások felszámolására készítenő ökológiai állapotfelmérő tanulmányterv, környezeti hatásvizsgálat és intézkedési terv határozza meg. A felszíni vízfolyások mederrendezésével a természetes vízparti vegetációt, vagyis a természetes élőhelyek védelmét a tervezés, a kivitelezés során egyaránt biztosítani kell.

#### **d.) Földvédelem, tájvédelem:**

Az 1994. évi LV. Törvényben foglaltakat be kell tartani. Termőföld művelési ágból történő kivonás esetén földvédelmi járulékot kell fizetni. Belterületen szántó művelési ágként nyilvántartott területeken 1 ha-nál nagyobb területek más célú hasznosítása szintén földvédelmi járulék köteles. Belterületen 1 ha-nál kisebb terület kivett területnek minősül.

A felhagyott bányaterületek és roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A Természeti Területek védelmére a Kormányhatározat hatálybalépése után az ANPI előírása érvényes.

A roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján.

A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell.

A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóniába kell helyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.

A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy a környező termőföldeken belvizet, pangóvizet ne okozhasson.

A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

Az ANPI a166/1999 (XI.19.) Korm rendeletben meghatározott tevékenységek esetében tájvédelmi szakhatóságként közreműködik, ezzel képviselve a tájvédelem érdekeit.

#### **e.) Hulladékelhelyezés:**

Hulladékfelügyeleti szempontból a település területén végzett tevékenységek során keletkező képződő veszélyes hulladékokat – amelyek körét a 16/2001. (VII.18) KÖM rendelet 1. Sz melléklete határoz meg- elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.

A (2) bekezdés szerinti rendeletalkotás során kezdeményezni kell a keletkezett veszélyes hulladékok az üzemi területen történő minimális ideig való tárolásait azzal, hogy azt az arra kijelölt, vagy átmeneti tárolóba kell szállítani.

A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzéséről szóló mód. 98 /2001 (VI.15.) Kormány rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A rendezési terv által érintett területen kiemelt figyelmet kell fordítani a lakosság, az intézmények és közterületek települési szilárd hulladékainak magas színvonalú gyűjtésére és rendszeres elszállítására, mint kötelezően ellátandó szolgáltatás végzésére.

Ennek érdekében megfelelő számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.

A köz és park területek tisztántartását, takarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell végezni.

Az üzemelő hulladéklerakók teljeskörű környezetvédelmi felülvizsgálat nélkül nem tarthatók fenn.

A veszélyes hulladékszállítás és kezeléséről a 98/2001 (VI.15). Korm. számú rendelkezik, az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál pedig figyelembe kell venni a 41/1997. (V. 28.) FM rendelettel közzétett Állategészségügyi Szabályzást.

A kommunális eredetű hulladékok szelektív gyűjtéséről a 2000. LXIII. tv. alapján gondoskodni kell.

#### **f.) Környezetbiztonság**

A műszaki biztonság betartásának érdekében az alábbi rendelkezések betartandók:

29/1960. (VI. 7.) Korm. rendelet, ill. 2/1971. (IV. 28.) NIM rendelet alá tartozó nyomásfokozó berendezés

1994. évi XLVIII. tv ill.34/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet és az 1/1967. (IV. 28) NIM rendelet alá tartozó villamosvezeték.

11/1994. (III. 25.) IKM rendelet hatálya alá tartozó tartály és cseppfolyós üzemanyag töltőállomás

1994. évi XLI. tv ill.1/1977. (IV. 6.) NIM rendelet hatálya alá tartozó gáz-, vagy olaj berendezés

6/1993.(V. 12.) IKM rendelet hatálya alá tartozó gázüzemű jármű üzemanyagellátó berendezés.

### **10. §**

**Az épített környezet védelme** (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

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

2.)Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.

3.)A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

**A 33/2000 (III.17.) Korm. rendelet „2. számú melléklete szerint a község a „B” (érzékeny) kategóriába sorolható, intézkedési szennyezettségi határérték  $C_i=C_2$ .**

### III. Fejezet

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

##### Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó előírások Lakóterületek általános előírásai

#### 11. §

- 1.) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
  - termelő kertgazdasági építmény,
  - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - szolgáltató és szállás épületek 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - sportlétesítmény
  - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
  - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- 2.) Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
  - Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, a homlokzat és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció homlokzatmagasságát nem lépheti túl.
  - Különálló kiegészítő mellékfunkció építmény-magassága 3,5 m lehet.
- 3.) Az (építmények elhelyezése) építési hely feleljen meg:
  - a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
  - a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
  - a levegőminőségi előírásoknak,
  - működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
  - az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.
- 4.) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokoltá, illetve szükségessé teszi, szabadonálló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, főként a sarkok beépítésével, vagy szórványosan.
- 5.) Ha a már kialakult telkek valamelyike a táblázatban feltüntetett telekméreteket, telekterületeket sem éri el, egyedi elbírálással kell vizsgálni a beépíthetőséget, melynek főbb szempontjai: benapozás, tűzvédelme, környezet és

egészségvédelem. Állattartó épület ez esetben csak akkor helyezhető el, ha az övezeti előírás nem zárja ki az előírt védőtávolság betartását.

6.) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.

7.) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az építési telek beépítését az építési helyen lehet megvalósítani, ezen előírás a melléképítményekre is vonatkozik. A hátsókert minimális méretén belül építményt elhelyezni nem lehet.

8.) Az előkertben kiszolgáló mellékfunkciójú építmény nem helyezhető el.

9.) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.

- Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m
- Haszonállat ólja lakóépülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m
- Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.

10.) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.

11.) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

12.) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése pikkelyszerű, vagy kerámia anyagú cserép kerüljön. A harsány színű (zöld, kék) tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

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

14.) Az egyes övezetekben a táblázatokban feltüntetetteknél kisebb méretű telkek beépíthetőségét egyedileg kell elbírálni.

## Kialakult állapot

### 12. §

1.) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:

- a) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet / vagy a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos méretét.
- b) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve

- beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.
- c) kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterület figyelmen kívül kell hagyni.
- 2.) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
- a) az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
- b) az oldalkert mérete el kell hogy érje a min. 4 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 4,0 m lehet.)
- c) a hátsókert mérete el kell, hogy érje a min. 4 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 4,0 m lehet)
- d) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg a 40 m-t.
- sem az övezetre előírt telekmélységet,
  - sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építmény-magasság mértékével csökkentett értéke.
- e) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület mélysége sem haladhatja meg
- sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építmény-magasság értékével csökkentett értékét
  - sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építmény-magasság mértékével csökkentett értékét.
  - sem a 20,0 m-es telekmélységet.
- 3.) Az illeszkedés általános szabályai
- a) A szabályozási terven a "településszerkezeti védelem" jelű területen a tömbökben oldal és szabadonálló beépítések alakultak ki. Az övezeti előírások keretei között új épület elhelyezése esetén - a kialakult utcakép védelme érdekében a jellegzetes beépítési mód védendő.
- b) Az építmény magasság és az oldalkert mérete összefügg, oldalhatáron álló beépítés esetén a telepítési távolság határozza meg a szomszédos épületek építmény magasságát.
- 4.) Az építési vonal a kialakult telektömb
- a. foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő előírást ír elő.
- b. ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett

utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

5.) A kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság foghíj esetében nem haladhatja meg

- sem a csatlakozó szomszédos épület magasságát
- sem az érintett utcaszakasz súlyozott - a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított –utcaképi átlagos építmény magasságot.

saroktelek esetében (vagy ha a közbenső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) nem haladhatja meg

- sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb magasságát,
- sem az érintett utcaszakasz átlagos homlokzatmagasságát,

6.) Új magastető létesítése, magastető átalakítása esetén a tetőzet magassága -- ne nyúljon az utcavonalon, vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonala fölé.

a) szabadonálló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló épület(ek) tetősíkjának lejtőszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.

b) félig (hézagosan) zárt sorú beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a csatlakozó épületek takaratlan tűzfalait és a tetősík(ok) hajlásszöge - megközelítőleg legyen azonos, a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb mint 45 fok, a csatlakozás módját esetileg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.

## A lakóterület övezetei

### Lf-I építési övezet

#### 13. §

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

a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épület tömegben történő megjelenítéssel.

b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető

c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél

d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 550 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).



**I. TÁBLÁZAT Lf-I**

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legnagyobb beépítettség	Építmény Max. magassága	Legkisebb zöldfelület
		m <sup>2</sup>	m	%	m	%
Oldalhatáron álló	Lf-I O	550	16	30	4,5	40
*Szabadon álló	Lf-I SZ	500	16	30	4,5	40

\*Szabadonálló beépítés saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások  
levegőminőség: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület
- Közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

**Lf-II építési övezet****14. §**

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. táblázatban előírtaknak.
  - a) a lakóépület legfeljebb két-akásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el egy épület tömegben történő megjelenítéssel
  - b) \*az övezetben zárt sorú beépítés (hézagosan zárt sorú beépítés) nem engedhető.
  - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
  - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 800 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

**II.TÁBLÁZAT Lf-II**

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága	Legkisebb zöldfelület
		m <sup>2</sup>	m	%	m	%
Oldalhatáron álló	Lf-II O	800	16	30	4,5	40
*Szabadon álló	Lf-II SZ	500	16	30	4,5	40

\*Szabadonálló beépítés saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások  
levegőminőség: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület
- Közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

**Lf-III építési övezet****15. §**

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az III. táblázatban előírtaknak.
  - a) a lakóépület legfeljebb négy lakásos lehet, de legfeljebb négy rendeltetési egység helyezhető el
  - b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
  - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
  - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be)

**III. TÁBLÁZAT Lf-III.**

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legnagyobb beépítettség	Építmény Max. magassága	Legkisebb zöldfelület
		m <sup>2</sup>	m	%	m	%
Oldalhatáron álló	Lf-III O	700	16	30	4,5	40
*Szabadon álló	Lf-III SZ	500	16	30	4,5	40

Szabadonálló beépítés saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
  - süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
  - környezetvédelmi besorolások
- levegőminőség: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület
- Közművesítés: részleges
- A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

**Vegyes terület****16. §**

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

**Településközpont vegyes terület  
Általános előírásai****17. §**

- 1.) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális

épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

- 2.) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
  - a.) lakóépület
  - b.) igazgatási épület
  - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - d.) egyéb közösségi szórakoztató épület
  - e.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületsportépítmény Vt1 kivételével helyezhető el
- 3.) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető.
  - a.) Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
  - b.) Termelő kertészeti építmény
- 4.) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

\*\*\*- A településmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:

**Lábazatképzésnél:**

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

**Falfelület képzésnél:**

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

**Falburkolat kialakításánál:**

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

**Homlokzat arány rendszer kialakításánál:**

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra. Oromfal falazottan, illetve deszkázottan is megjeleníthető.

**Tetőszerkezet kialakításánál:**

A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos, összetett. Lapostető nem építhető. A tető hajlásszöge 35-42 fok  
Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

A tető felületen álló tetőablak nem építhető, legfeljebb fekvő tetőablak egyedileg, vagy sorolva helyezhető el.

Műanyag előtető nem építhető

**A településközpont vegyes terület, dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet**

**Vt-1**

**18. §**

1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

A területen sport létesítmény 1 ha terület nagyságig elhelyezhető

**IV. TÁBLÁZAT**

Övezeti jel	Min. kial. Telekterület m <sup>2</sup>	Min. kial. Telekszélesség m	Legnagyobb beépítettség %	Max. építm. Magasság m
Vt-1 O(SZ)	500*	16	30	4,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméretek

Hézagosan (félig zárt sorú) zárt sorú beépítés, kivételesen, ha az utcakép indokoltá teszi, megengedhető. A beépítési mód az illeszkedés szabályai szerint állapítandó meg.

\*A zárt sorú, oldalhatáron álló beépítési mód esetében a teljes zárt sorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház típust a hézagosan zárt sorú beépítést is lehet alkalmazni.

A telek megközelítését teljes zárt sorúsítás esetén kapu áthajtóval szükséges biztosítani. Ez esetben a tetőidom utcával párhuzamos, összetett jellegű. A tető hajlásszög 35-42 fokos.

2.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Hézagosan zárt sorú (félig zárt sorú) beépítés nem engedhető meg.

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

- 4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- 5.) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb építmény magassága 4,0 m lehet
- 6.) Nyúlványos (nyeles) telkek kialakítása nem engedélyezhető.
- 7.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)
- környezetvédelmi besorolások  
 levegőminőség: védett I.  
 zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés  
 rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték  
 lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott
- Közművesítés: részleges  
 A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

**A településközpont vegyes terület, dominánsan alapfokú intézmények  
 elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet  
 Vt-2**

**19. §**

- 1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:  
 Az övezetben sportlétesítmény 2 ha-os területig elhelyezhető  
 Az övezetben egy építési telken több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető

**V. TÁBLÁZAT**

Övezeti jel	Min. kial. Telekterület m <sup>2</sup>	Min. kial. Telekszélesség m	Max. beép. % %	Max. építm. Magasság m
Vt-2 O(SZ)	800*	20	40	6,5 lakóház esetén 4,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméret

Hézagosan (félíg zárt sorú) zárt sorú beépítés, kivételesen, ha az utcakép indokoltá teszi, megengedhető.

\*A zárt sorú, oldalhatáron álló beépítési mód esetében a teljes zárt sorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház típust a hézagosan zárt sorú beépítést is lehet alkalmazni.

A telek megközelítését teljes zárt sorúsítás esetén kapu áthajtóval szükséges biztosítani. Ez esetben a tetőidom utcával párhuzamos, összetett jellegű. A tető hajlásszög 35-42 fokos.

2.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntetve, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Félíg (hézagosan) zárt sorú beépítés megengedhető.

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

4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

5.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

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

Szabadonálló beépítés saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások  
levegőminőség: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület
- Közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

## Gazdasági területek

### 20. §

- 1.) A belterület (beépítésre szánt terület) a következő terület-felhasználási Kategóriákat foglalja magába:

Gazdasági terület, ezen belül

- kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület
- Gip jelű terület

## A Gazdasági terület általános előírásai

### Gip, Gksz

### 21. §

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

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

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

- 2.) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

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



## mellékfunkciók (melléképítmények)

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

## 3.) Terepszint alatti építmények

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- pincehelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján)

4.) Az egyéb ipari területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől kb. 50 m védőtávolság betartását igénylik, de a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények)

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

6.) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

**VI. TÁBLÁZAT****Gksz** Kereskedelmi gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legna-Gyobb beépített-Sége	Építmény -max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	Gksz	1000	25	25	40	4,5

## Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- terepszint alatti létesítmény: zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy, trágyalé-tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások  
 levegőminőség: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
 zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület
- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

## VII. TÁBLÁZAT

### Gip Ipari gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legna Gyobb beépített-Sége	Építmény -max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	Gip	1000*	25	50	40	4,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 25 %
- terepszint alatti létesítmény: zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy, trágyalé-tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások  
levegőminőség: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági terület
- Közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsonnába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

\* Normatív szabályozás

Terület	beépíthető szintterület
1250 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
1500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup> és a fennmaradó terület 40 %-a
3000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> és a fennmaradó terület 30 %-a

A beépítettség maximum 40 % lehet.

7.) Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR EU megfeleltetés szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem javasolt tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- lőporgyártás
- lakk és festékgyártás

- műtrágyagyártás
- atomenergiái létesítmény
- izotóp labor
- veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfénnyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksizoló mű

Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagyter
- veszélyes hulladéklerakó

Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárműjavító

**A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!**

### **Má-G építési övezet (Mezőgazdasági) Birtoktestközpont**

#### **22. §**

- 1.) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység, szőlő és gyümölcs feldolgozás befogadására alkalmas.
- 2.) A belterülethez közeli mezőgazdasági területeken (a szabályozási terven majorlétesítési tilalmi határon belüli területeken, majorok számára új terület nem alakítható ki.)
- 3.) A korlátozás alá nem eső mezőgazdasági területeken, elvi engedélyezési eljárás keretében jelen előírásokat betartva, mezőgazdasági ipari gazdasági terület alakítható.

4.) A meglévő területek fejlesztése, átalakítása, korszerűsítése, a teljes létesítményre kiterjedő terv alapján engedélyezhető.

### VIII.TÁBLÁZAT Má-G Mezőgazdasági majorok

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	Má-G	1000*	50	25	40	4,5

- Siló építése esetén az építmény magasságot a technológiai terv alapján kell meghatározni.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény: zárt rendszerű szigetelt szennyvíztároló vagy, trágyalé-tároló építmény
- süllyesztett garázs építése nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére vonatkozóan
- környezetvédelmi besorolások  
levegőtisztaság: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás gazdasági terület
- Közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

### Különleges területek

#### 23. §

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

2.) A különleges területek területfelhasználási mód szerinti tagozódása:

Különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- a.) temető K(T)
- b.) sportpálya K(SP)
- c.) pincés övezet K(PI)
- d.) volt TSZ. Területe K(SP)

## IX. TÁBLÁZAT

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Legkisebb terület m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	Építménymagasság legkisebb-legnagyobb értéke m
K (T)	Működő temető	Csak kiszolgáló épület(SZ)	K 1000*	5	(K)3,5
K (SP)	Sporttelep – szabadidő központ	SZ	K (1000)	10	6,5
K (PI)	Pince	O (SZ)Z	K (0-400 )	40	LY 2,5* B 3,5* G 4,0* L4,5*

1. K\* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok
2. A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.

A pincés területekre vonatkozó külön előírások:

- új pince létesítése bányageológiai szakvélemény alapján létesíthető
- a szomszéd tulajdonos pincéje alá üreget létesíteni tilos
- mindenféle pinceépítési tevékenység engedély köteles, az engedélyezési tervnek környezet ábrázolást tartalmaznia kell. (fotó melléklet, térkép, utcakép melléklet)
- legalább 1,4 m-es földtakarás biztosítása szükséges új lyukpince pince létesítése esetén, ennek hiányában statikai szakvéleménnyel kell igazolni az építmény állékonyságát.
- borház és gazdasági épület létesítése esetén előtető, gádor építése megengedhető
- a pinceüreg max 5. m mély, 6. m széles és 5 m hosszú lehet.
- a közterületi pincék korlátozottan forgalomképes területek (eladhatók)
- a közterületi pincéken földtakarás biztosítása szükséges, felépítmény közterületi pincékre nem építhető, a bejárati homlokzaton erkély, loggia nem létesíthető.
- a pincék „zárt sorúan” összeépíthetők, vagy szabadonállóan is építhetők a kialakult állapotnak megfelelően. Szabadonálló beépítés esetén min.1m távolság betartandó.
- pincés területen lakóház építésének feltételei: min telekterület 400 m<sup>2</sup>  
min telekszélesség 14 m  
min. telekmélység 35 m  
közművesítés: teljeskörű

1. K\* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok
2. A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.

## IV. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### A közlekedési területek általános előírásai

#### 24. §

1.) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Törzshálózati jelentőségű út esetén	30 m
Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtőutak esetén	16 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

2.) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- Közlekedési létesítmények
- Közművek és hírközlési létesítmények

3.) Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni az UT-2-1. 115-1994. számú útcsatlakozások ideiglenes műszaki előírásaiban foglaltakat.

4.) Figyelembe kell venni továbbá az 1988. I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet

- az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzésekről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet
- a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHVM rendeletet.

#### Közműlétesítmények, közműellátás

#### 25. §

1.) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

2.) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.

- 3.) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- 4.) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- 5.) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- 6.) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű kivitelezés érdekében.
- 7.) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- 8.) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- 9.) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- 10.) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- 11.) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés
  - a.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
  - b.) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
  - c.) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
  - d.) A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
  - e.) A VIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább

az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

- f.) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

#### 12.) Villamosenergia ellátás

- a.) A közép feszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.
- b.) A villamosenergia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamosenergia közép- és kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

#### 13.) Gázellátás

- a.) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnyomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.
- b.) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

#### 14.) Távközlés

- a.) A távközlési hálózatot létesítéskor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.
- b.) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.
- c.) A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az ANPI és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

### Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

#### 26. §

- 1.) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.





- 2.) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- 3.) A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.
- 4.) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:  
Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,  
Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése  
Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése  
Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése  
Távbeszélőfülke elhelyezése  
Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése
- 5.) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.
- 6.) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképhez illeszkedő módon lehet építeni.
- 7.) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

## **Zöldterületek (Z)**

### **Általános előírások**

#### **27. §**

- 1.) A község területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen:

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

### **Közparkok területe**

#### **28. §**

- 1.) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- 2.) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- 3.) Az övezetbe elhelyezhető:



A pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)

Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely

A terület fenntartásához szükséges épület

## **Erdőterületek E**

### **Általános előírások**

#### **29. §**

- 1.) A legmagasabb szintű jogszabály Az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény 1996. évi XIV. tv.
- 2.) A község igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján
  - Evk védelmi célú erdő
  - Eg gazdasági célú erdő
  - Evt természetvédelmi célú erdőövezetek kerültek megkülönböztetésre.

### **Evk övezet Védelmi rendeltetésű erdők**

#### **30. §**

- 1.) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- 2.) Területükön építmények nem helyezhetők el.

### **Eg övezet Gazdasági erdők**

#### **31. §**

- 1.) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- 2.) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- 3.) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

**Evt övezet**  
**Természeti Területek erdői**

**32. §**

- 1.) A természetvédelmi területek erdeire az illetékes természetvédelmi államigazgatási szervek előírásai vonatkoznak.

**Mezőgazdasági területek**  
**Általános előírások**

**33. §**

- 1.) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- 2.) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:  
Má-E (döntően) gyeper, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület – extenzív terület  
Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények
- 3.) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

**Má-E**  
**(döntően) Gyeper, legelő vagy kisparcellás szántó művelésű terület**

**34. §**

- 1.) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeper, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

**X.TÁBLÁZAT**

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettsége	Építmény max. magassága
		m <sup>2</sup>	%	m
SZ	Má-E	6000+ 10 ha	3	4,5

- 2.) Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést. Szabadonálló beépítési

móddal, maximum 4,5 m homlokzatmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3-5 %-ának beépítésével.

**Kertgazdálkodásra szolgáló terület,  
Gyümölcsös terület  
Mk**

**35. §**

- 1.) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.
- 2.) A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m<sup>2</sup>, szántó vagy gyeperővelés esetén 1500 m<sup>2</sup>. Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m<sup>2</sup>.
- 3.) Az I. kategóriájú szőlőkataszterbe tartozó területek építési feltétele
  - a.) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
  - b.) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.
  - c.) Földbevált pince létesíthető.

**XI. TÁBLA**

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m <sup>2</sup>	%	m
SZ	Mk	3000	3	4,5

- 4.) Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m<sup>2</sup> telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása szükséges.

**Egyéb területek  
V-1, V-2 övezetek  
Vízgazdálkodási terület**

**36. §**

- 1.) VT-1 jelű övezetbe tartozik, a SAJÓ-FOLYÓ és partja és közvetlen környezete. Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján.
- 2.) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell

kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.

- 3.) VT-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területe védőterületei, illetve a tározók
- 4.) Területükön építmények nem helyezhetők el.

### **Tartalék területek T-Lf területek**

#### **37. §**

- 1.) A település távlati területi fejlesztései számára a várhatóan csak a terv távlatán túl felhasználásra kerülő területként jelöli a következők szerint:

T-Lf	Tartalék lakóterület
------	----------------------

- 2.) A tartalék területeken olyan építményt elhelyezni nem lehet, mely a távlati területfelhasználást korlátozná.

### **V. Fejezet**

#### **Egyes sajátos jogintézmények**

#### **38. §**

- 1.) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- 2.) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha
  - a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - b) közérdeket nem sért,
  - c) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

#### **39. §**

Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

**Beültetési kötelezettség szükséges** a tervezett ipari gazdasági területen A beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.

**Elővásárlási jog bejegyzése szükséges** a faluközpont fejlesztése érdekében a 658 hrsz-ú területen.

Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezetet tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselőtestület esetenként (60 napon belül) határoz.

## 40. §

### Telekalakítás szabályai

1. Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a 85/2000. (XI. 08.) FMV rendelet szerint kell eljárni.
2. Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
3. A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

## 41. §

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

## 42. §

Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a

települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

### 43. §

#### Záró rendelkezések

- 1.) Ez a rendelet 2004. IX. 23. –án lép hatályba.
  - a.) hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti
    - a.a.)
    - a.b.)
    - a.c.)
  - stb.
  
- 2.) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kelt: Sajóvámos, .2004.év VIII. hó 29. nap

Komjáthy Lajosné  
polgármester

P.H.

Molnárné Cseh Mária  
körmegyző