

FELSŐTELEKES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Képviselő testületének
13/2009(XII.17.)számú

R E N D E L E T E

Helyi Építési Szabályzat

FELSŐTELEKES Község Önkormányzatának Képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többszörösen módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.) 7. (3) bekezdés szerinti hatáskörben, a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. Törvény 8.§.(1) bek. Szerinti feladatkörben, a 16. §.(1) bekezdése szerinti jogkörben, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló többször módosított 253/1997 (XII.20.) Korm. számú Kormányrendelet 2.§(1) bekezdésben biztosított felhatalmazásával élve az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

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

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

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

(4)A HÉSZ az alábbi mellékletekkel és függelékekkel együtt érvényes

1.sz. melléklet: Szabályozási terv a belterületre

SZ-1 M=1:2000

2.sz. melléklet: Szabályozási terv a külterületre

SZ-2 M=1:10000

3.sz. melléklet:Helyi védelemre javasolt épületek

4. sz. melléklet OTÉK 111.§ alapján kialakult állapot miatti felmentés

Függelékek:

1. sz. Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok

2. sz. Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

3. sz. Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai

4. sz. Egyedi tájértékek

5. sz. Természetvédelemi vonatkozások

2. §

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

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

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

3. §

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

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

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

4. §

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

I. FEJEZET

Az építési engedélyezés általános szabályai

5. §

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

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

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

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

6. §

(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 (övezetekre) tagozódik:

a.) Lakóterületek

kisvárosi lakóterületek

- **Lk-T** Kisvárosi lakóterületek telepszerű beépítéssel

falusias lakóterületek

- **Lf-1** Falusias aprótelkes lakóövezet
- **Lf-2** Falusias szalagtelkes lakóövezet
- **Lf-3** Falusias kertés lakóövezet

b.) Különleges beépítésre szánt területek övezetei

- **Kokt** Különleges oktatási intézmény övezet
- **Kmg** mezőgazdasági üzemi terület övezete
- **Kbr** bányaterület-robbanóanyag raktár övezete
- **Ktt** Őshominida lelőhely övezete

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

a.)Különleges beépítésre nem szánt területek

- **Ksp** sportpálya
- **Kt** temető
- **Kb** bányaterület

b.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület

c.) zöldterületek övezetei

- **Z-1** zöldterület - közkert
- **Z-2** zöldterület - közpark

d.) erdőterület

- **Ev** környezetvédelmi célú erdő

e.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű terület intenzív használatl)

- **Má-Iö** általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű terület intenzív használatl) az ökológiai hálózat övezetén belül

- **Má-E** általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használatl)

- **Má-Eö** általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használatl) az ökológiai hálózat övezetén belül

- **Mk-1; Mk-2** kertes mezőgazdasági terület övezetek

f.) egyéb rendeltetésű területek övezetei

- **V-1** Folyók, patakok (Telekes-patak)

- **V-2** Tavak, tározók

g.) természetközeli területek - Templomka domb

- **Tk**

7. §

(1)A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembe vételével.

(2)A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

II. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások Telekalakítás

8. §

(1) A telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

(2) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor

- a) amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
- b) amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

(3) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.

(4) A település belterületén új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(5) Az övezetekben több telek összevonásával - az övezeti előírásoknak megfelelően - egységesen beépíthető építési telek kialakítható.

(6) A telekalakítás szabályai:

a.) Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a 85/2000. (XI.08.) FVM rendelet illetve az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007 (XII.13.) ÖTM rendelet szerint kell eljárni.

b.) 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.

c.) 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.

Általános előírások

9. §

- (1)A település közigazgatási területén építési engedély csak az építési szabályoknak megfelelően kialakított kiszolgáló-, vagy lakóútról, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telekre adható. Az egynél több telket kiszolgáló magánutakat közforgalom elől nem szabad elzárni, biztosítani kell, hogy az általuk kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek.
- (2)Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásainak betartásával adható ki. Ha a kialakult már beépített telkek területén új épület létesítésére kerül sor, akkor a telek beépítése a számszerűen meghatározott építési előírások szerint történhet. A kialakult (K) beépítési mód, beépítettség, építménymagasság, teleknagyság csak akkor alkalmazható, ha az új épület a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.
- (3)A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (4)Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
- (5)A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.
- (6)Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.
- (7)Az oldal- és hátsókeretek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (8)A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű, burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.
- (9)A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait be kell tartani.
- (10)Közcélú vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények lakóterületen nem, egyéb területen a lakóépülettől 50 m-re helyezhetők el.

Lakóövezetek általános előírásai

10. §

- (1) A területen fő funkcióként lakóépületek helyezhetők el, valamint
- termelő kertgazdasági építmény,
 - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 300 m² beépített szintterületig
 - kézműipari építmény, 300 m² beépített szintterületig
 - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
 - szolgáltató és szállás épületek 300 m² 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, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
 - Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.
- (3) Az építési hely (építmények elhelyezése) 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) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.
- (5) Állattartó építmény utcafrontra nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén a melléklet szerinti védőtávolságokat be kell tartani. Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.
- (6) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.
- (7) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése pikkelyszerű, vagy kerámia anyagú (lehetőleg) cserép kerüljön. A harsány színű település képbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.
- (8) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.
- (9) A „kismélységű telkek beépítése:
- A 25,0m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

Kismélységű teleknek az az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb) a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó speciális előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv, az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe a kategóriába sorol.

A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások:

ca) Ha a kisméretű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.

cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

Kisvárosias lakóterületek

11.§

(1) A lakóövezetbe az Lk-T jelölésű kisvárosias lakóövezetek tartoznak.

(2) OTÉK 12. §. (2) (3) ban megnevezett funkciók közül nem létesíthető:

- sportépítmény 1 ha- teleknagyság felett
- kézműipari épület 500 m² felett
- termelő kertészeti építmény 500 m² felett
- nem zavaró egyéb gazdasági építmény 500 m² felett

„főrendeltetésű önálló egységként” továbbá semmilyen feltétellel sem létesíthető

- üzemanyagtöltő.
- állattartó épületek csak saját szükségletet ellátó kishaszon állat tartására építhető az állattartási rendelettel összhangban

A többi funkció csak akkor létesíthető, ha területigénye nem haladja meg a minimális telekméret kétszeresét és a tulajdonos (üzemeltető) lakóhelye is egyben.

(3) A rendeltetési egységek csak egytömegű épületben helyezhetők el.

(4) A telek és építmény paramétereit az I. táblázat tartalmazza, azonban az eseti helyzetek kezelhetősége érdekében:

- kisvárosi lakóterületen az önálló, közvetlen megközelíthető lakásokat tartalmazó telkeken max. 6 lakás
- garázsok csoportosan is elhelyezhetők egységes építészeti és kiviteli terv alapján.

I. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lk-T	SZ Szabadonálló	1000 m ²	50 %	7,5 m	20%

(5)Egyéb előírások

- levegőminőség: hatályos környezetvédelmi előírások szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: kisvárosias lakóterület
- közművesítés: teljeskörű

Falusias lakóövezetek

12. §

(1) A lakóövezetbe az **Lf-1**, **Lf-2**, **Lf-3** jelölésű falusias lakóövezetek tartoznak.

- a) **Lf-1** építési övezet max. kétlakásos épület, vagy két rendeltetési egység számára, egy épülettömegben. Az udvar részben mezőgazdasági munkahely.
- b) **Lf-2** építési övezet max. kétlakásos épületek, vagy két rendeltetési egység számára, ahol az udvar jellemzően mezőgazdasági munkahely. Az övezetben két lakás, vagy két rendeltetési egység építése esetén azonban a minimális teleknagysághoz képest. 350 m² teleknövekmény biztosítása kötelező.

(2) Funkciók: az OTÉK 14.§. (2)-ben megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- üzemanyagtöltőt minden oldalról közterület határoljon.
- az összes többi funkcionál feltétel hogy a működtető lakása is egyben.
- 800 m²-t meghaladó telekméret esetén állattartó épület bármilyen használat számára létesíthető az állattartási rendelettel korlátozva.

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

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tárolóépítmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szén, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),

- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).
- (4) A falusias lakótelkek zónái
 - a) Lakó- és gazdasági udvar zónája
 - Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
 - Az utcai telekhatártól számított 25,0 méteren belül állattartó épület nem létesíthető.
 - b) Gazdasági és kert zóna
 - Az utcai telekhatártól számított 20,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
 - A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 - Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrész nem építhető be, kivéve ahol termelő kertészeti építmény elhelyezhető. (csűr építmény, vagy méhes
- (5) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) A táblázatokban előírt minimális teleknagyságnál legfeljebb háromszor nagyobb területet igénylő funkciók lakóterületen nem létesíthetők, amennyiben környezeti hatásuk meghaladja az övezetben megadott környezetvédelmi határértékeket.
- (7) A sarokteleknél a közterülettel határos kiegészítő rendeltetésű épületek látványa is feleljen meg az „utcaképi elvárásoknak”. A tetőhajlásszög 32- 45 fokos lehet
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázatok szerint kell meghatározni:

(9)II.TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	O Oldalhatáron álló	550 m ²	30%	4,5 m	40%
Lf-2	O Oldalhatáron álló	900 m ²	30%	4,5 m	40%
Lf-3	O Oldalhatáron álló	700 m ²	30%	4,5 m	40%

(10)Egyéb előírások

- levegőminőség: hatályos környezetvédelmi előírások szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület
- közművesítés: teljeskörű

Különleges beépítésre szánt területek

K

13.§

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

Különleges beépítésre szánt területek övezetei

- **Kokt** oktatási intézmény területe
- **Kmg** mezőgazdasági üzemi terület
- **Kbr** bányaterület-robbanóanyag raktár
- **Ktt** Őshominida lelőhely

(2)III. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Kokt	SZ	2000 m ²	40 %	7,5 m	40 %
Kmg	SZ	1000 m ²	40 %	7,5 (T)	40 %
Kbr	SZ	K	20 %	6,5 m	40 %
Ktt	SZ	K	40 %	3,5 m	40 %

(T)technológiafüggő érték siló, torony, darupálya
K kialakult érték

A **Ktt** övezet védőtávolsága 500 m

A **Kbr** övezet védőtávolsága 300 m

Kmg övezetben a telekhatár mentén 5 m szélességben beültetési kötelezettség szükséges.

IV. FEJEZET

Beépítésre nem szánt területek

14.§

Különleges beépítésre nem szánt területek
K

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

Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei:

- **Ksp** sportpálya övezet
- **Kt** temető övezet
- **Kb** bányaterület övezete

(2) IV. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Ksp	SZ	1000 m ²	2 %	6,5 m	40 %
Kt	SZ	1000 m ²	2 %	4,5 m	40 %
Kb	SZ	1000 m ²	5 %	7,5 (T)	40 %

(T) technológiafüggő érték siló, torony, darupálya

A **Kb** övezetben csak a bányászati technológiához szükséges építmények helyezhetők el. A bánya bezárása után a rekultiváció végrehajtása rekultivációs terv alapján szükséges

A közlekedési területek általános előírásai

15. §

(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:

▪ Autópálya esetén	60 m
▪ Országos főút esetén	40 m
▪ Országos mellékutak esetén	30 m
▪ Helyi gyűjtő-utak esetén	22 m
▪ Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
▪ Kiszolgáló utak esetén	12 m
▪ Kerékpárút esetén	3 m

(2)A közlekedési területen az alábbi övezetek találhatók

KÖu-3-Közúti közlekedési terület (országos mellékút övezete)
KÖu-5 Közúti közlekedési terület (kiszolgáló lakóutca övezete)
KÖu-6 Közúti közlekedési terület (gyalogút övezete)

(3)A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- a.)Közlekedési létesítmények
- b.)Közművek és hírközlési létesítmények

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

(5)Figyelembe kell venni továbbá:

- az 1988. I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet
- az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet
- a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHVM rendeletet

Közműlétesítmények, közműellátás

16. §

(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.

(2)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 célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.

(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 eléépíteni.

(8)Közművezeték, 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 ellenőrzött 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 ÉVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán minimum 2 m, a másik oldalán minimum 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. számú 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 villamos energia 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 villamos energia 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 nagy-középnymású vezeték esetén 9-9 m. A középnymású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnymású vezetéké 3-3 m.
- b.) Középnymású 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 szerelhetők.

(14)Távközlés

- a.) A távközlési hálózatot létesítésekör 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 szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.
- c.) A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az Észak-magyarországi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi felügyelőség egyetértő véleménye szükséges.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**17. §**

(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 utcaképbe 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.

Z**Zöldterületek****Általános előírások****18. §**

A település területén az OTÉK 6. § (3) bek., és a 27. § alapján a belterületen beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

**Közkert övezet
Z-1****19. §**

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

- Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.
- A terület fenntartásához szükséges épület.
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb).

**Közpark övezet
Z-2****20. §**

- (1) Az övezetbe a közkertek tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) Az övezetbe elhelyezhető:

- Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.
- A terület fenntartásához szükséges épület.
- pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb).

**E
Erdőterületek****Általános előírások****21. §**

- (1) A legmagasabb szintű vonatkozó jogszabály a 2009. évi XXXVII tv az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról
- (2) A település igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

- Ev védelmi célú erdő

Ev
Védelmi célú erdő övezete

22. §

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

(2) Területükön építmények nem helyezhetők el.

Má
Mezőgazdasági területek

Általános előírások

23. §

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

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

- **Má-I** általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű terület intenzív használattal)

- **Má-lő** általános mezőgazdasági terület (szántó művelésű terület intenzív használattal) az ökológiai hálózat övezetén belül

- **Má-E** általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használattal)

- **Má-Eő** általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő területek – extenzív használattal) az ökológiai hálózat övezetén belül

- **Mk-1; Mk-2** kertes mezőgazdasági terület övezetek

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

Má-I
Általános mezőgazdasági területek övezetei
(szántó művelésű terület intenzív használattal)

24. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az V. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(3)Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 5 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

(4)V. sz. táblázat

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

* gazdasági építmény magassága technológiafüggő

- **Má-Iő** általános mezőgazdasági terület szántó művelésű terület intenzív használatl az ökológiai hálózat övezetén belül nem helyezhető el szélerőmű park, nagyfeszültségű mobil átvészó antenna, nagyfeszültségű távvezeték

Má-E

Általános mezőgazdasági területek övezetei
(gyep, legelő területek – extenzív használatl)

25. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VI.sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, rét, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2)Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3- %-ának beépítésével.

(3)VI. sz. táblázat

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

* gazdasági építmény magassága technológiafüggő

- **Má-Eő** általános mezőgazdasági terület (gyep, legelő) művelésű terület intenzív használatl az ökológiai hálózat övezetén belül nem helyezhető el szélerőmű park, nagyfeszültségű mobil átvészó antenna, nagyfeszültségű távvezeték

Mk
Kertes mezőgazdasági terület övezetei

26. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VII.sz. táblázatban előírtaknak. 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 m², szántó vagy gyepterület esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m². Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása szükséges.

(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.

(4) Az **Mk-1** Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

(5) VII. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Mk-2	SZ Szabadon álló	1500 m ²	3%	3,5 m

Vízgazdálkodási terület övezetei

V-1, V-2

27. §

(1) V-1 jelű övezetbe tartozik a patakok, árkok illetve azok partja és közvetlen környezete.

A természetközeli vízfolyások (mint ökológiai folyosó) partvonalától minimálisan 50 m széles védősáv, illetve védőövezet kijelölése szükséges, melyen belül épület nem helyezhető el.

(2) A vízfolyások védősávjain belül állandó épület, építmény, kerítés nem helyezhető el, fásszáru növények telepítése tilos, törekedni kell a meglévő beépítések megszüntetésére, hulladéktól való mentesítésére.

(3)V-2 jelű övezetbe tartozik a volt ércbánya bányatava.

(4)A környezeti elemek jó állapotának biztosítása érdekében, a településrendezési terv által érintett területeken csak olyan létesítmények, építmények megvalósítása, üzemeltetése engedélyezhető, amelyek ellenőrzött körülmények közötti működtetése hosszú távon sem veszélyezteti a talaj, a felszíni és felszín alatti vizek jó állapotát, valamint a tervben megfogalmazott környezeti célkitűzések teljesítését.

(5) A földterületek felhasználása (hasznosítása) során megvalósuló vízi létesítmények vízjogi létesítési engedélyéhez, külön eljárás keretein belül a 18/1996. (I.13.) KHvM rendeletben rögzített tartalmi követelmények figyelembe vételével összeállított dokumentáció benyújtásával vízjogi engedélyezési eljárást kell kezdeményezni az Észak-magyarországi Környezetvédelmi Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségen.

Természetközeli területek övezete

28.§

- (1) Természetközeli területek övezetében épület nem helyezhető el.
- (2) Az Őshominida lelőhely körül 500 m-es védőterület kialakítása szükséges, melyen belül épület nem helyezhető el.

IV. Fejezet

Az épített környezet védelme

29. §

(1)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

(2)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.

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

(4)A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Védő zóldsávok, védőerdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

Építészeti értékvédelem**30.§**

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

(2)A védett közterületek közterület rendezési terveinek készítésekor az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

- A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgye gyütttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.
- A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.
- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
- A közterületre kihelyezett tárgye gyütttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is.
- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

(3)A helyi értékvédelmi területen az egyes épületek kialakításánál (védett és nem védett épületek esetében is) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni, és az építtető tudomására hozni:

a) Építési anyaghasználat**1. Lábazatképzés**

- Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.

2. Falfelületek

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzat-burkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függőnyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

3. Tető

- A tetőfedés anyaga cserép, (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, TEGOLA.

b) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

1. Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

2. A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.

3. A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről a települési önkormányzat dönt.

4. A helyi művi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza.

5. A helyi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

- A helyi védelem alá tartozó épületek az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy ha az Önkormányzati Testület másként nem rendelkezik - az épület nem bontható el (csak életveszély esetén). A bontáshoz egyébként önkormányzati testületi hozzájárulás szükséges

- A helyi védelem alatt álló épületek esetében bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, átépítés pl. homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés – csak részletes értékvizsgálaton alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges. Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet. A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület-kiegészítőket, korlátok, belső nyílászárók, kapuk, stb.

- A műszaki okokból szükségessé váló bontás esetén az épületről felmérési dokumentációt és fotókat kell készíteni, ennek archiválásáról gondoskodni kell

A helyi védelmi jelentőségű területen település- és tájképvédelmi okok miatt:

- elektromos légvezeték, távközlési- és elektronikus hírközlési légkábel nem létesíthető

- közmű-, energia-, táv- és elektronikus hírközlési vezetékek és műtárgyak az épületek közterületről látható homlokzatán nem vezethetők, illetve nem helyezhetők el

- közmű létesítmények önálló, föld feletti szabadonálló építményként nem helyezhetők el

- táv- és elektronikus hírközlési célú magasépítmények (adó- és átvíztörnyök) nem létesíthetők, a meglévők nem újíthatók fel.

A védett területen a településkép védelme érdekében minden, a domborzatból (terepszintből) kiemelkedő építmény engedélyezése esetén a településképhez történő illeszkedést településkép vizsgálatban, utcakép (legalább a két szomszédos épület feltüntetésével), fotómontázs stb. készítésével igazolni kell. Szükség esetén az építési hatóság előírhatja, hogy az építési engedély mellékletét képező műleírás mutassa be a tervezett építmény illeszkedésének megítéléséhez szükséges jellemzőket, különösen a rálátásban érvényesülő látványt, a tömegképzést, külső megjelenést (homlokzatképzést) és a színezést.

Az engedélyezési terveken fel kell tüntetni az épület megjelenését befolyásoló gépészeti és közműellátási szerelvények elhelyezési módját és kialakítását.

31. §

(1)Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlan tulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

(2)Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlan tulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

32. §

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

33. §

(1)Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét a többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

(2)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 napirenden kell tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

Záró rendelkezések**34.§**

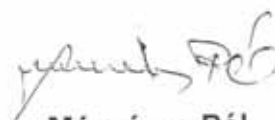
(1) Ez a rendelet 2009.XII.17.napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 2009.XII.17. napjától kell alkalmazni.

(2) Jelen rendelet mellékletét képezi:

- a./ Szabályozási terv belterületre M= 1:2000 (SZ-1)
- b./ Szabályozási terv külterületre M= 1:10000 (SZ-2)


Kenézné Főris Hilda
Jegyző




Mészáros Pál
Polgármester

3. SZÁMÚ MELLÉKLET