

SÁLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
12/2006./XI.30./Kt. számú

R E N D E L E T E

Helyi Építési Szabályzat

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

A rendelet hatálya

1.§

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

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

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

2. §

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

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

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

3. §

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

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

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

4. §

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

I. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai

5. §

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

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

(3)A műemléki védelem, a műemléki környezet és a helyi értékvédelem területén, valamint a Különleges területeken tervezési tevékenységet É-1, É-2, vagy É-3 jogosultsággal rendelkező építészmérnök végezhet. Az e területekre benyújtott

építési engedélyezési tervek előzetes területi főépítész egyeztetése és jóváhagyása szükséges.

(4) 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.

(5) A **műemléki környezet területén** és az ott **helyi egyedi védelemben** részesülő épületek esetében - a vonatkozó országos érvényű és e rendelet által megszabott előírásokon túlmenően - az elsőfokú építésügyi hatóság engedélye szükséges:

- a) az épület homlokzati felületképzését és tetőhéjazatát érintő bármely felújítási, homlokzatszínezési, helyreállítási, bővítési, korszerűsítési, bontási vagy az épület jellegét és megjelenését bármilyen módon érintő egyéb munkálatok végzéséhez;
- b) az épület homlokzatán bármilyen hirdető/rekláamberendezés, képzőművészeti alkotás, cég- és címtábla elhelyezéséhez.

(6.) Az (5) bekezdés a) pontja szerinti munkálatok engedélyezési dokumentációjának tartalmaznia kell:

- a változtatás előtti állapot homlokzatrajzát (M=1:100)
- a változtatással érintett egész homlokzat tervét - színváltoztatás esetén színezett homlokzati tervet (M=1:100)
- az újonnan elhelyezésre kerülő nyílászáró szerkezeti részlettervét (M=1:20)
- a változtatás előtti állapot és a változtatás műszaki leírását

Az (5) bekezdés b) pontjában foglaltak engedélyezési beadványának tartalmaznia kell:

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

(7) SÁLY területén, közterületen szobor, emlékmű, díszkút vagy más képző- és iparművészeti alkotás elhelyezéséhez, felújításához, eltávolításához az építésügyi hatóság engedélye szükséges. A beadványnak tartalmaznia kell az alkotásról készített fotót és az elhelyezés/felújítás módjának részletes leírását, illetve a műalkotás környezetére készített tervet (díszburkolat, növénytelepítés stb.).

A telkek beépítésének feltételei

6.§

(1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.

(2) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni – a gáz és a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.

(3)A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése

(4)A felszínmozgásos területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. A területen építési korlátozás áll fenn, e területeken más egyedi épületeket, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig- elhelyezni nem lehet. A tilalom kizárólag a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozat alapján készített, részletes területi – környezetföldtani elemzést is tartalmazó - geotechnikai és állékonysági szakvélemény alapján oldható fel.

(5)Egyéb előírások a felszínmozgásos területekre

- 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatás nem engedélyezhető, és nem végezhető,
- rendezett felszíni vízvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,
- amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvizet is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni,
- víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,
- nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet.

(7)Az alapincézett területeken a jelenlegi terepszint 40 cm-t meghaladó megváltoztatása építési engedélyköteles tevékenység.

A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékletnek megfelelően/

7. §

(1)Tervezett szabályozási vonal: ahol a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal nem egyezik meg az alaptérképi állapottal.

(2)Építési vonal:

ahol nincs jelölve,
kialakult helyzethez igazodik

új kiépítésű területen ahol jelölve van,
ott az építési vonal, és a szabályozási vonal közötti előkertet is kötelezően elő kell írni
a jelölt szakaszokon az utcai telekhatár, ahol a homlokzatsík részlet hátrahúzása által kizárt területet nem kell közhasználatra átadni.

(3)Előkert

Ahol jelölve van ott az szabályozási vonal és az építési vonal közötti kötelező távolság, ahol nincs jelölve, ott a kialakult állapot szerint az építmény mindkét oldalán kialakult 3-3 előkert átlaga szerint állapítandó meg.

Elő-és oldalkertben önálló épület nem építhető.

Oldalhatáron álló építmény telekhatárra épült homlokzatán nyílászáró nem jeleníthető meg. Tűzfalon a meglévő ablak, nyílászáró befalazásáról gondoskodni kell.

(4)A kialakult állapot miatt az építmények közötti távolság 4 m-re csökkentendő, ez esetben az építmény magasság sem lehet 4 m- nél több.

Az előkertben csak park, parkoló helyezhető el.

(5)Építési határvonal

a., oldalhatárnál: az OTÉK 35. §. szerint

b., közbülső határvonal: az OTÉK 31. §. (4) szerint

c., hátsó határvonal

ahol jelölve van, a célszerű területhasználatot és a zavaró áthatás mérséklését szolgálja. Mögötte építmény, trágyatároló sem létesíthető:

ahol nincs jelölve: az OTÉK 35 §. szerint

(6)Építési hely

A (4) (5)pontban meghatározott területen belül a HÉSZ-ben meghatározott telekhányadig helyezhetők el építmények úgy, hogy védőtávolságaik a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

(7)A nagy tömb-belsőik kezelésének feltételei

-az építési hely hátsó vonalának megtartása, az így kialakuló tömb belsőik rendezési terv módosítás során történő feltárása

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása**8. §**

(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) tagozódnak:

a.) lakó övezetek**falusias lakóterületek övezetei**

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

b.) településközpont vegyes terület övezetei

- **Vt-1** Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- **Vt-2** Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

c.) gazdasági területek övezetei

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

d.) különleges területek övezetei

- **Ksz** szabadidő park
- **Kt** temető
- **Ktu** turisztikai célú övezet
- **Kmád** Mozgásjavító Általános Iskola és Diákotthon övezete
- **Kpi** pincés terület övezete

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

a.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület

b.) zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) erdőterület

- **Evk** környezetvédelmi célú erdő
- **Evt** természetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** általános mezőgazdasági övezet szántó művelésű terület intenzív használattal
- **Má-Ix** általános mezőgazdasági övezet szántó művelésű terület intenzív használattal – birtoktest -létesítési tilalommal

- **Má-E** általános mezőgazdasági övezet gyepek, legelő területek – extenzív használat
- **Má-Ö** általános mezőgazdasági övezet az Ökológiai hálózat területén belül.
- **Mk** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területek

e.) egyéb rendeltetésű területek

- **V-1** patakok, árkok, vízmosások
- **V-2** tározók, tavak
- **V-3** hordalékfogó gátak
- **V-4** vízmű területek és vízbeszerzési területek
- **V-5** mocsarak és vízállásos területek
- **V-6** árvédelmi töltések

9. §

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

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

(3)Belterületbe vonandó területeket a külterületi településszerkezeti terv tartalmazza.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Telekalakítás

10. §

(1) Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

(2) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor
-amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
-amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, -szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

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

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

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

(6) A telekalakítás szabályai:

Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a 85/2000. (XI.08.) FVM rendelet szerint kell eljárni.

Általános előírások

11. §

(1) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(3) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.

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

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

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

-Tömör kerítés: utcafronton, az utcával párhuzamos gerincű beépítésnél létesíthető. Anyaga falazott, formatizált beton, vagy fa lehet.

Gazdasági területeknél feleljen meg a sajátos biztonsági elvárásoknak is.

-Egyéb helyen: max. 90 cm magas tömör lábazaton áttört kerítés.

(7)A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait be kell tartani.

(8)Lakótelkeken csak magáncélú és –tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

(9)Az alábbiakban felsorolt területeken átjátszó antennát és annak tartószerkezetét nem szabad elhelyezni:

-műemléken és a hozzá tartozó telekterületen,

-műemléki környezet területén,

-helyi értékvédelmi területen,

-lakóépülettől 50 méteren belül.

Kialakult állapot

12. §

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

kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet

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.

kialakult telekméret: a ténylegesen meglévő telekméret. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor.

(2)Kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság esetén

max. 50 cm eltérés lehet

(3)Új magas-tető 35 foknál kisebb hajlásszögű nem lehet.

Lakóövezetek általános előírásai**13. §**

- (1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
- termelő kertgazdasági építmény,
 - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m² beépített szintterületig
 - kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
 - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
 - szolgáltató és szállás épületek 500 m² beépített szintterületig
 - sportlétesítmény 1 ha-ig
 - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
 - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- (2) Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
 - Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.
- (3) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.
(Legfeljebb két lakás helyezhető el egy épületben)
- (4) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti távolság betartandó,
 - Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
 - Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
- (5) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.
- (6) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.
- (7) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.
- (8) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése kerámia anyagú cserép lehet. A harsány színű, településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

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

(10) A „kismélységű” telkek beépítése:

A 25,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telkek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

Kisméretű telkeknek az a építési telkek 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 „kisméretű” telkekre vonatkozó külön előírások.

ca) Ha a kisméretű telkek vége nem a szomszédos telkek 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 kisméretű telkek vége a szomszédos telkek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telkek is jelen előírások szerinti „kisméretű” telkeknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

14. §

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

(2)Az alábbi funkcionális övezetek kerültek kijelölésre

Lf-1 APRÓ (SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓÖVEZET
Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓÖVEZET
Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓÖVEZET

I. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítésének módja	Legkisebb területe* m ²	Legnagyobb beépítettsége** %	Építményének legnagyobb magassága m	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Lf-1	O	550	30	(K) 4,5	40
Lf-2	O	800	30	(K) 4,5	40
Lf-3	O	700	30	4,5	40

Minimális telekszélesség:

Lf-1 esetében 16 m, Lf-2 esetében 14 m, Lf-3 esetében 16 m

(3) Tetőtér beépítés megengedhető, de önálló lakrész kialakítása tetőtérben nem alakítható ki.

20 m-nél szélesebb telek esetén szintén az oldalhatáron álló építési helyen belül az építmény szabadonállóan is elhelyezhető.

(4) Lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

(5) A lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, két lakás, vagy két rendeltetési egység elhelyezése esetén a minimális teleknagyság további 150 m² teleknövekménnyel egészítendő ki.

(6) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél, kivéve csűr építmény.

(7) A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

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

Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.

- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet. Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr építhető.

(8)Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelete szabályozza.

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

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

(10)Környezetvédelmi besorolások

- levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet
- zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület
- Közművesítés: részleges

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

Lf- L (Lator környéki övezetekre vonatkozó külön előírások):
a lakó épületekre vonatkozó szabályok:

Lábazatképzésnél:

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

Falfelület képzésnél:

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek; ríkító, 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 általában utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett. Tető hajlásszög 35-45fok

Lapostető nem építhető.

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.

Vegyes terület övezetei

15.§

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

(2)A vegyes terület funkcionális övezetei a következők

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

-Vt-2 Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú és középfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai

16.§

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

(2)A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

-lakóépület

-igazgatási épület

-kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület

-egyéb közösségi szórakoztató épület

-egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

-sportépítmény 1 ha-ig

-parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem engedhető meg.

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

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

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

(5)A műemlékileg védett, a műemléki környezet és a helyi értékvédelmi területen belül csak E-1, E-2, E-3 tervezői jogosultsággal rendelkező építész tervezhet. Új beépítések esetén - a látványvédelem érdekében - a beépítést és annak mértékét, a megengedett legnagyobb építmény magasság értékét, illetve az építészeti kialakítást az ezekre vonatkozó előzetes elvi építési engedélyezési tervben kell tisztázni. Az elvi engedély kiadásának feltétele, hogy a tervet a műemléki szakhatósággal egyeztetni kell és a területi főépítésznek jóvá kell hagyni.

Vt

A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

17.§

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

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

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

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

-Közterület felőli telekhatáron maximum 1,2 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

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

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

(2)Egyéb előírások:

- levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: kisvárosi lakóterület
- közművesítés: teljes körű

(3)A településközpont vegyes terület övezetei lehetnek

Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETJELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET

-Vt-2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET, JELLEMZŐEN ALAP, VAGY KÖZÉPFOKÚ INTÉZMÉNYI ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ NAGYTELKES ALÖVEZET

II. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítésének módja	Legkisebb területe* m ²	Legnagyobb beépítettsége** %	Építményének legnagyobb magassága m***	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Vt-1	O Oldalhatáron álló	550	30	4,5	40
Vt-2	SZ Szabadonálló	800(T)	40	4,5-6,5	15

(4)A beépítési mód lakóépület elhelyezése esetén az illeszkedés szabályai alapján, intézményi funkció elhelyezése esetén pedig készítendő beépítési terv szerint állapítandó meg.

- * lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.
- az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben az városépítészeti hangsúly pont.

** (T) Technológiai tervvel és beépítési tervvel igazolandó érték oktatási építmények esetében.

***az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik

4,5 m–lakóépületekre vonatkozó érték

6,5 m intézményi épületekre vonatkozó érték

Gazdasági területek övezetei

18.§

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

(2)A gazdasági terület lehet:

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

Gip -Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőterületet igénylő építmények elhelyezésére

Gip-M -Mezőgazdasági, agroipari terület

(3)Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA

a) funkciók: az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

-lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

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

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.) a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

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

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

III. TÁBLÁZAT (Gksz)

Az építési telek					
Övezeti jele	Beépítésének módja	Legkisebb területe* m ²	Legnagyobb beépítettsége** %	Építményének legnagyobb magassága m***	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Gksz	SZ Szabadon álló	1000	40	7,5(T)	25

A telek minimális szélessége 25 m.

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek.

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

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

51.12 Alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem

51.23 Élőállat nagykereskedelem

51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem

51.51 Energiahordozó nagykereskedelem

51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem

51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem

51.55 Vegyi áru nagykereskedelem

51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem

51.57 Hulladék nagykereskedelem

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

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

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelésközbiztonsági célú pincehelyiség

(7)A kereskedelmi szolgáltató területen alapvetően olyan ipari jellegű létesítmények helyezhetők el , melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

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

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

(4)Gip ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA

A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető. („**Védőterület**” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő funkciójú építmény nem helyezhető el.)

a.)funkciók: az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók
- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.)A településképi megjelenítés feltételei:

- az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázás szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)
- a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

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

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

d.)A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, vagy az épületen belül oldandó meg.

e.)Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 m-re lévő új üzemi létesítményben, telephelyen

- tűz-, robbanás- vagy fertőzésveszéllyel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység nem folytatható,
- 50 MWatt –nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés nem telepíthető, illetőleg
- ipari és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékok vonatkozó hatályos jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely, vagy nyílt vagy szabadtéri hulladékkezelő, -lerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív stb.) nem alakítható ki.

f.)A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 150 m-en belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata nem alakítható ki.

g.)Lakóterület telekhatárától, illetőleg lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:

- önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyag-töltő állomás be- és kihajtóját,
- nem zárt anyagtároló deponiát,
- telephely be- és kijáratát,
- veszélyes hulladék tárolására szolgáló építményt.

IV. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe* m ²	Legnagyobb beépítettsége** %	Építményének- legnagyobb magassága m***	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Gip	SZ Szabadon álló	1000	40	7,5(T)	25

A telek minimális szélessége 25 m.

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (siló, daru pálya)

Környezetvédelmi besorolások:

Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági és különleges területi kategória:

Közművesítés: teljeskörű

A telek minimális szélessége 25 m

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (daru pálya, siló)

***A védőterületet környezeti hatástanulmány alapján az illetékes szakhatóságok állapítják meg.

Környezetvédelmi besorolások

Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági és különleges területi kategória:

Közművesítés: teljeskörű

Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- lőporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyeshulladék égető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszféngyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksoló mű

Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagytér
- veszélyes hulladéklerakó

Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

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

Csak a környezeti határértékeket teljesíteni tudó technológiák fogadhatók

(5)Gip-M-MEZŐGAZDASÁGI, AGROIPARI TERÜLET ÖVEZETE

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

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

A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG, VADGAZDÁLKODÁS, ERDŐGAZDÁLKODÁS „A+B” kód , továbbá a II Ipar- feldolgozó ipar / A feldolgozó

tevékenység DA- DB- DC, DD kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

c.)funkciók:

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

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

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

V. TÁBLÁZAT Gip-M

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe* m ²	Legnagyobb beépítettsége** %	Építményének legnagyobb magassága m***	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Gip-M	SZ Szabadon álló	1000	40	7,5(T)	25

*A telek minimális szélessége 25 m.

*(T) Kivéve siló, víztorony, gabonátároló

e.)Környezetvédelmi besorolások

Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet /határértékek a

Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági kategória:

Közművesítés: részleges

K Különleges területek

19. §

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

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

-Kt	temető
-Ksp	sportpálya
-Kc	kemping
-Kpi	pincés terület

VI. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet Jele	Funkcionális besorolása	Beépítésének Módja	Legkisebb Telekterülete * m ²	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
Ksz	Különleges övezet, szabad idő park	SZ	1000	10	4,5
Kt	Működő temető	SZ	1000	5	3,5
Ktu	Turisztikai célú övezet	SZ	1000	20	4,5
Kmád	Mozgásjavító Általános Iskola és Diákotthon övezete	K	K	K+5	K
Kpi	Pincesorok övezete	K	100	K(80)	3,5

(3)Különleges területen 1 ha nagyságrendet meghaladó építési telek beépítése legalább E-2, vagy E-3 jogosultságú tervező által készített beépítési terv és elvi engedély alapján lehetséges

K* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok

A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi

(3)Egyes különleges övezetekre vonatkozó sajátos előírások:

1.Kt Meglévő temető átalakításához, átépítéséhez, bővítéséhez beépítési terv készítendő

A temetők területén elhelyezhető

- egyházi és kegyeleti épületek,
- a temetkezés egyéb építményei,

-virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
-a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények, kivételesen - ha azt SZT részletesen szabályozza - a sírfelállításához szükséges -- műhelyépületek, kőfaragó műhelyek helyezhetők el.

2.Ksp- Különleges sport övezet

A kerület területén az övezetbe tartozó területeken további telket kialakítani csak SZT alapján lehet.

Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

Az övezet területén az elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete nem lehet nagyobb az SZT-ben meghatározott mértéknél.

Az övezet területén épületként elhelyezhető:

- a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - fagyaltalozó, - újságos pavilon,
- nyilvános illemhely,
- a testedzést szolgáló építmény, épület,

3.Kpi- Különleges barlanglakás és pincés terület övezete

-Kpi- pincesoros területek övezete

Az övezetre üreg kutatás részletes felmérés alapján részletes szabályozási terv készítendő

Új pince létesítése csak bányageológiai szakvélemény alapján engedélyezhető

A kialakítható legkisebb telekterület méret - K - 100 m²

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

A beépítési mód - K -

A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság 3,5 m

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke -K80 %

A zöldfelület legkisebb mértéke 40 %

Az építési övezet a pincesorainak területeit foglalja magában.

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

A pince borozók és közösségi épületek részére telket kell kialakítani.

(K) kialakult

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

A közlekedési területek általános előírásai

20. §

(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:

Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtőutak esetén	16-22 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

Ütügyi előírások száma			Megnevezése
Út	2-1.218	:2003	Településrendezési tervek közúti közlekedési munkarészei. Tartalmi követelmények
Út	2-1.201	:2004	Közutak tervezése (KTSZ)
Út	2-1.202	:2003	Aszfaltburkolatú útpályaszerkezetek méretezése és megerősítése
Út	4-1.203	:1995	Kerékpárforgalmi létesítmények tervezési útmutatója és útbaigazító jelzésrendszere
Út	2-1.206	:2001	Körforgalmi csomópontok tervezése
Út	2-1.215	:2004	Közutak víztelenítésének tervezése

Út	1-1.301	:1981	A közlekedési zaj csökkentése úttervezési módszerekkel
Út	2-1.302	:2003	Közúti közlekedési zaj számítása
Út	2-1.303	:2000	Közúti zajárnyékoló falak. Létesítés és fenntartás
Út	2-1.503	:2002	Kisforgalmú utak pályaszerkezetének méretezése
Út	2-2.103	:1998	Aszfalt burkolat fenntartása
Út	3-2.104	:1983	Az útfenntartás műszaki irányelvei. Beton-, kő- és műkőburkolatok
Út	2-2.401	:1999	Szórósó. Technikai nátriumklorid
Út	3-2.402	:1983	Hóvédművek. Műanyaghalós hóvédművek
Út	2-3.201	:2000	Beton pályaburkolatok építése. Építési előírások, követelmények
Út	2-3.205	:1981	Kő-és műkő burkolatok
Út	2-3.206	:2003	Útpályaszerkezetek kötőanyag nélküli és hidraulikus kötőanyagú alaprétegei. Építési előírások
Út	2-3.210	:2000	Pályalemezékből visszanyert beton újrafelhasználása (másodbeton)
Út	2-3.212	:2004	Betonkő burkolatú pályaszerkezetek tervezése és építése. Követelmények
Út	2-3.301	:2002	Útépítési aszfaltkeverékek és út-pályaszerkezeti aszfaltrétegek
Út	2-3.304	:1989	Hígított bitumenes aszfaltmakadám pályaszerkezeti rétegek
Út	2-3.306	:2000	Útburkolatok felületi bevonata. Kötőanyag kipermetezésével és a zúzalék kiszórásával készült felületi bevonatok
Út	2-3.307	:1992	Kohósalakaszfalt útpálya alapok és -burkolatok
Út	2-3.315	:2003	Útburkolatok felületi bevonata. Hideg keveréses és terítéses technológiával készült felületi bevonatok
Út	2-3.506	:2002	Hidegen bedolgozható kátyúzó anyagok (hígított bitumen, bitumenemulzió és speciális kötőanyagú keverékek) összetétele, gyártása, bedolgozása, minősítése
Út	2-3.601	:1998	Útépítési zúzott kőanyagok
Út	2-3.706	:2003	Bontott útépítési anyagok újra használata és hasznosítása. Általános feltételek.

Közműlétesítmények, közműellátás

21. §

(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 közművezeték 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 elépíteni.

a.)Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

b.)Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

c.)Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(8)Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

-A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

-A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

-A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

-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.

-Az ÉKÖVIZIG 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 sávkarbantartás számára szabadon hagyandó.

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

(9)Villamosenergia ellátás

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.

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 kisméretű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(10)Gázellátás

Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

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 szerelhetők.

(11)Távközlés

A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

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.

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

22. §

(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 jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

(4)A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

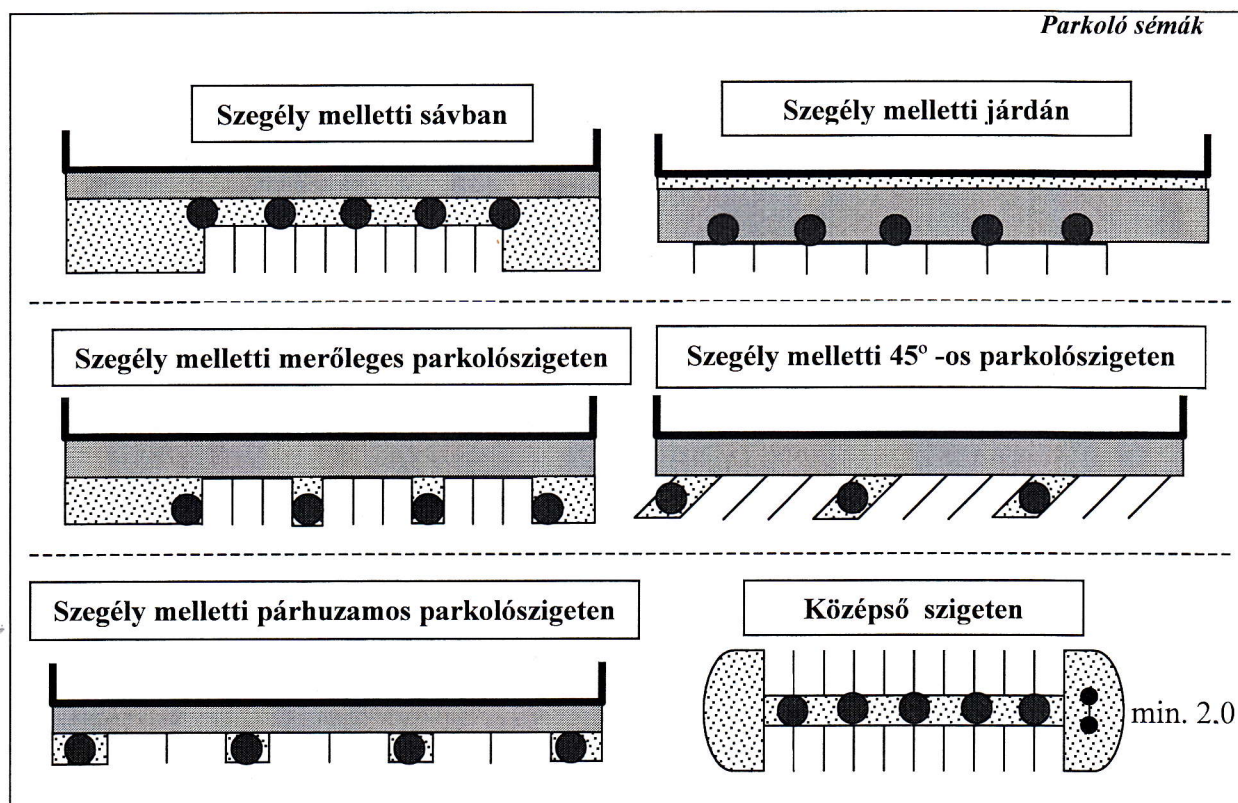
- Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
- Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
- Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
- Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
- Távbeszélőfülke 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.

(8) Új parkoló csak fásítottan alakítható ki.



Egyes mérnöki létesítmények elhelyezési szabályai

23.§

(1) Ha műszakilag nincs más megoldás, minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a (2)-(3) bekezdés figyelembevételével:

- a) a forrásfoglalás,
- b) a vízmű-gépházak,
- c) víz- és záportárolók,
- d) a szennyvízátemelők,
- e) a transzformátorállomások,
- f) az energia-átalakítók,
- g) a gáznyomás-szabályozók,
- h) az önálló épületként tervezett kazánházak,
- i) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag-tárolók,
- j) a közművezetékek nyomvonalai,

műtárgyai és építményei, amelyek elhelyezésének módját az eljáró hatóságnak elvi engedélyben kell meghatározni.

(2) A felsorolt mérnöki létesítmények számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

(3) A Gksz, övezetek területein hulladékudvar is elhelyezhető.

(4) A lakóépületekben csak az épület ellátására szolgáló új áramátalakító-berendezés helyezhető el, a meglévő berendezések különálló elhelyezéséről gondoskodni kell.

Z Zöldterületek

Általános előírások

24. §

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

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

Zöld területek kertépítészeti terv alapján létesíthetők.

Közparkok területe

25. §

(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, gyermekjátszóter, stb).

E Erdőterületek

Általános előírások

26. §

(1)A legmagasabb szintű vonatkozó jogszabály „Az erdőről és az erdő védelméről” szóló 1996. évi XIV. törvény.

(2)A településigazgatási 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
- Eg gazdasági célú erdő

Evk Védelmi rendeltetésű erdők

27. §

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

(2)Területükön építmények nem helyezhetők el.

Eg Gazdasági erdők

28. §

(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 maximális építménymagasság 3,5 m lehet. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

M Mezőgazdasági területek Általános előírások

29. §

(1)A település 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-I általános mezőgazdasági övezet (döntően) szántó művelésű terület – extenzív terület
- Má-E általános mezőgazdasági övezet (döntően) gyeperő, legelő, vagy kispárcellás szántó művelésű terület – extenzív terület
- Má-E ö általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózat területén belül (döntően) gyeperő, legelő, vagy kispárcellás szántó művelésű terület – extenzív terület
- Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények
- X – kóddal jelölt területeken a távlati terület-felhasználás tartalék területe, ahol építményt elhelyezni nem lehet.
A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

Má-I Jellemzően szántó művelésű terület

30. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó 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.

Má-I- általános mezőgazdasági övezet, jellemzően intenzív, szántó művelésű területen

Má-E - általános mezőgazdasági övezet , jellemzően extenzív, rét-legelő művelésű területen

VII. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek				
Övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekterülete m ² (ha)	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
Má-I	SZ Szabadonálló	6000 m ² +10 ha	3	4,5
Má-E	SZ Szabadonálló	6000 m ² +10 ha	3	4,5

Má-Eö – az ökológiai hálózat területén belül a mezőgazdasági övezetben nem helyezhető el újonnan nagyfeszültségű távvezeték, szélenergia park létesítményei és mikrohullámú átjátszó torony építményei.

Mk

Kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlő és gyümölcsös terület

31. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VIII.sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészetek, 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: Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el. Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető. Földbevéjt pince létesíthető.

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

VIII. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek				
Övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekterülete m ² (ha)	Legnagyobb beépítettsége %*	Építményének legnagyobb magassága m
Mk-2	SZ Szabadonálló	3000 m ² + 5 ha	3%	4,5 m

(4) A Bükkaljai borvidék sajátos előírásai

a.)A Bükkaljai borvidék, (melynek SÁLY község is tagja) borvidék szőlőkataszter szerinti I. és II. besorolású területein kizárólag csak a szőlőtermesztést, szőlőfeldolgozást, borászatot és a borturizmust szolgáló építmények építhetők.

b.)A borvidék területén lévő bányasebekre tájrendezési tervek készítenők.

c.)A szőlőkataszterbe tartozó területeken új bánya nyitása nem engedélyezhető.

d.)A Bükkaljai borvidéken épületeket elhelyezni, a volt zártkerti-kertes mezőgazdasági területeken csak 3.000 m²-nél nagyobb területre lehet, ahol a beépítettség mértéke maximum 3 %. A volt nagyüzemi szőlőterületeken maximum 2 % beépítettséggel csak 5.000 m²-nél nagyobb területre lehet hasonló rendeltetésű épületet elhelyezni.

e.)A Bükkaljai borvidék szőlőterületein építési engedély csak a hegyközség által igazolt minimum 80 % művelt szőlő esetében adható ki.

f.)A Bükkaljai borvidék területén a – kertes – volt zártkerti területeken 3.000 m²-nél kisebb, a volt nagyüzemi mezőgazdasági területeken 5.000 m²-nél kisebb új földrészlet nem alakítható ki, a telekösszevonást, telekegyesítést kivéve.

g.)A volt zártkerti – kertes – területeken 150 m²-nél nagyobb alapterületű épület nem helyezhető el. A terepszint alatti beépítés – maximum 10 % - nem számít bele a beépítési százalékba.

h.)A „történeti térségnek” minősített műemléki borvidéki területeken a történelmileg kialakult művelési mód, beépítés, építészeti jelleg, illetve a szőlőművelés fennmaradásának szempontjai érvényesítendőek.

Egyéb terület

V

Vízgazdálkodási területek övezetei

32. §

- (1)V-1 jelű övezetbe tartozik (patakok, árkok, vízmosások) a Sályi-patak, partja és közvetlen környezete.
- (2)V-2 jelű övezetbe tartoznak a tározók, tavak
- (3)V-3 övezetbe tartoznak a hordalékfogó gátak, időszakos vízvisszatartással.
- (4)V-4 jelű övezetbe tartoznak a vízmű területek és általános vízbeszerzési területek
- (5)V-5 jelű övezetbe tartoznak a mocsarak és vízállásos területek
- (6)V-6 jelű övezetbe tartoznak az árvédelmi töltések

Területükön csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

Védelmi célú területek

Természeti területek és az ökológiai hálózat

33. §

Ezen kataszterezett területekre a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának kezelési terve vonatkozik.

IV. Fejezet

Záró rendelkezések

34. §

(1) Ez a rendelet 2006. november 30. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 2006. november 30. napjától kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 4/1984.IV.2./ számú rendeletet,

(3) Jelen rendelet mellékletét képezi:

a./ Szabályozási Terv belterületre M= 1:4.000 (SZ-1)

b./ Szabályozási Terv külterületre M= 1:10.000 (SZ-2)


Dr. Fegyveres Balázs jegyző


Fekete Jánosné polgármester

