

Szuhakálló Község Önkormányzata Képviselő-testületének

11/2002. (XI. 26.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról

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

I. CÍM

A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya Szuhakálló község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(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 (amelyek alól a kiemelt első fokú építési hatóság – körjegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).

2. §

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

(2) Kötelező szabályozási elemek:

- a) a közterület és egyéb területfelhasználási egységek határvonala,
- b) az építési határvonal,
- c) az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai,
- d) a területfelhasználási kategóriák, a területfelhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- e) a legnagyobb beépítettség mértéke,
- f) a megengedett építmény magasság,
- g) a minimális telekméret,
- h) a kötelező beépítési vonal,
- i) a környezetvédelmi előírások,
- j) korlátozások.

3. §

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

(2) Kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet, ha nem ellentétes a település szerkezeti tervvel. Eltérés esetén a település szerkezeti tervet módosítani kell.

- (3) A beépítésre nem szánt területen (vonatkozó tervlapon jelölt)
- (4) A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:
- a) a szabályozási vonalakat,
 - b) a területfelhasználási egység, illetve övezet jelét,
 - c) a területfelhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb (földrészlet) telek, nagyságát,
 - d) a beépítési módot,
 - e) a megengedett legnagyobb építmény magasságát,
 - f) a belterület bővítés határát.
- (5) A (4) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási tervmódosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

II. CÍM

Építési engedélyezés általános szabályai

4. §

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

- a) védett épületek átfestése, illetve színezése
- b) klímaberendezések épület utcai homlokzatra szerelése esetén

5. §

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

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

1/A. Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

6. §

(1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.

(2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosíthatók, építési engedély nem adható.

II/A. CÍM

A közigazgatási területfelhasználási egységek tagozódása

7. §

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek általában a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig általában a település külterületéhez tartoznak.
- (3) A beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (övezetek) tagozódik:
- a) falusias lakóterületek,
 - b) településközpont vegyes területek,
 - c) ipari gazdasági és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek,
 - d) különleges területek.
- (4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:

- a) közlekedési és közműterület (belterületen és külterületen),
- b) zöldterület (belterületen),
- c) erdőterület,
- d) mezőgazdasági rendeltetésű terület,
- e) egyéb rendeltetésű terület.
- f) *beépítésre nem szánt különleges terület.*¹

1/B. A belterületi határ módosítása

8. §

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

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

(3) Belterületbe vonandó területek (a külterületi településszerkezeti terv szerinti lehatárolással) az új elkerülő út melletti meglévő és tartalék gazdasági területek, valamint a lakóterületek.

III. CÍM

A környezet védelmére vonatkozó előírások

9. §

(1) Ezen előírások alapján a környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni.

(2) **Levegőtisztaság védelem**

- a) Levegőtisztaság védelmi szempontból a VÉDETT I. területi kategóriába tartozik SZUHAKÁLLÓ teljes bel és külterülete.
- b) Lakó és intézményterületen csak az ide vonatkozó rendeletek betartása mellett helyezhető el szolgáltató ipari, mezőgazdasági és kereskedelmi kisvállalkozás.
- c) A mezőgazdasági termelés során keletkező növényi hulladék nyílttéri , valamint hagyományos energiatermelő berendezésben történő égetése , a nem védett , illetve a helyi védelem alatt álló területeken a nádas és más vízinövények égetése , a tarlóégetés csak az önkormányzat környezetvédelmi rendeletében szabályozott módon lehetséges.
- d) Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

(3) **Zajvédelem**

- a) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
- b) A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

(4) **Vízvédelem:** a település közigazgatási területe a 3/1984. (II.7) OKH számú rendelkezés szerint a II. számú vízminőségi kategóriába tartozik. A tervezett befogadóba vezetendő vizek (csapadékvizek) minőségével ki kell elégítenie az említett rendelet által rögzített paramétereket.

(5) **Földvédelem, tájvédelem**

¹ Beiktatta a 14/2021. (XI.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021.12.12-től

- a) A felhagyott anyagnyerő helyek és roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A Természeti Területek védelmére a Kormányhatározat hatálybalépése után az ANP előírása érvényes.
- b) Minden beruházás esetén tervszerű humuszgazdálkodást kell megvalósítani hatósági előírások alapján.

(6) **Védelmi célú területek:** A természet védelméről szóló törvény (1996. LIII. 21 §) értelmében a vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni a kataszterezett Természeti Területeken, melyek a következők: 036 /2 hrsz, 039/1 20 hrsz, 041/1-33, 042/b, 043/2-26, 058/b, c,d, 058/f,g,h, 070, 071/a,b

(7) **Hulladékelhelyezés:** A veszélyes hulladékszállításról és kezeléséről a 102/1996. (VII.12.) Korm. számú rendelkezik, az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál pedig figyelembe kell venni a 41/1997. (V.28.) FM rendelettel közzétett Állategészségügyi Szabályzatot.

(8) **Környezetbiztonság:** A műszaki biztonság betartatásának érdekében az alábbi rendelkezések betartandók: 29/1960. (VI.7.) Korm rendelet, ill. 2/1971. (IV.28.) NIM rendelet alá tartozó nyomásfokozó berendezés, 1994. évi XLVIII. tv illetve a 34/1995. (IV.5.) Korm. rendelet az 1/1967. (IV.28.) NIM rendelet alá tartozó villamosvezeték (távhővezeték), 11/1994. (III.25.) IKM rendelet hatálya alá tartozó tartály és cseppfolyós üzemanyag töltőállomás, 1994. évi XLI. tv ill.1/1977. (IV.6.) NIM rendelet hatálya alá tartozó gáz-, vagy olaj berendezés, 6/1993.(V.12.) IKM rendelet hatálya alá tartozó gázüzemű jármű üzemanyagellátó berendezés.

(9) **Szennyeződés érzékenységi besorolás:** A külterület és a belterület „B” Érzékeny területnek minősül, intézkedési szennyezettségi határértéke $C_i = C_2$

10. §

Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja:

- a) 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.
- b) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- c) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

IV. CÍM

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1/C. Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó előírások - Lakóterületek általános előírásai

11. §

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- a) termelő kertgazdasági építmény,
- b) a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 300 m²
- c) beépített szintterületig
- d) kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
- e) igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportlétesítmény
- g) üzemanyag-töltő állomás létesítése lakóterületen nem engedhető meg
- b) nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2) Kiegészítő mellékfunkció építményeinél az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- a) Ha a fő funkció építménytömegével egybeépülve egy tömeget képez, a homlokzat és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
 - b) Különálló kiegészítő mellékfunkció építményének magasság legfeljebb 3,5 m lehet
- (3) Az (épületek elhelyezése) építési hely feleljen meg:
- a) a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
 - b) a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
 - c) a levegőminőségi előírásoknak,
 - d) működésük a közizlést, közrendet nem sértheti,
 - e) az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.
- (4) A beépítési mód általában oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret lehetővé teszi, szabadonálló beépítési mód is engedélyezhető lakótömböknél, főként a sarkok beépítésével, vagy a kialakult tömböknél.
- (5) Ha a már kialakult telkek valamelyike a táblázatban feltüntetett telekméreteket, telekterületeket sem éri el, vizsgálni kell a beépíthetőséget, melynek főbb szempontjai: benapozás, tűzvédelme, környezet és egészségvédelem. Állattartó épület ez esetben csak akkor helyezhető el, ha az övezeti előírás nem zárja ki az előírt védőtávolság betartását, és az önkormányzat ide vonatkozó rendeleti előírásait.
- (6) Egy lakótelken több főfunkció (főépület) nem építhető.
- (7) Különálló kiszolgáló, vagy kiegészítő mellékfunkció építményének elhelyezésének szabályai:
- a) Az építmények közötti védőtávolság betartandó.
 - b) Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt kizárólag, egyéb építményt általában a hátsó kertben a fő funkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főépítmény áll. Ettől eltérni csak indokolt esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
 - c) Ha a telek már meglévő beépítettsége miatt ez nem lehetséges, - úgy, hogy a fő funkció
 - d) építményének létesítményével szemben lévő telekhatártól az építmények között előírt távolság betartható legyen, illetve szabadonálló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
 - e) A telekhatártól való távolsága azonban nem lehet kisebb ennek 3 m-rel csökkentett mérete.
- (8) A kiskereskedelmi, üzlet, pavilon, környezetet nem zavaró kisipari szolgáltató építmény eseti elbírálással, a településképi szempontok messzemenő figyelembevétele mellett az előkertben is elhelyezhető, ha a szomszédos telkeken lévő épületek között előírt legkisebb távolságok betarthatók.
- (9) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Melléképítmény legfeljebb a telekmélység 40 m-es sávján belül helyezhető el. Állattartó mellék építmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.
- a) Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m
 - b) Haszonállat ólja lakóépülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m
 - c) Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.
- (10) Kisüzemi állattartás építményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges egyedi elbírálás szerint.
- (11) Nagyüzemi állattartás építményei belterületen nem helyezhetők el.
- (12) Meglévő létesítmény esetén környezetvédelmi fennmaradási engedélyt kell kérni.

(13) A lakóépületek tetőfedésére pikkelyszerű, vagy kerámia anyagú (lehetőleg) cserép kerüljön. A harsány színű (piros,sárga, kék) tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

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

1/D. Kialakult állapot

12. §

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

- a) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet / vagy a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos méretét.
- b) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.
- c) kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.

(2) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

(3) Az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén, figyelembe véve a szabályozási szélességet.

(4) Az oldalkert mérete a tényleges építménymagasság legalább fele kell legyen, illetve az előírt távolság 2/3-ára csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárul.

(5) A hátsókert mérete a tényleges építménymagasság legalább fele kell legyen, illetve az előírt 2/3-ra csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi hatóság hozzájárul.

(6) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg

- a) sem az övezetre előírt telekmélységet,
- b) sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értéke.

(7) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület mélysége sem haladhatja meg

- a) sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építménymagasság értékével csökkentett értékét,
- b) sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét,
- c) sem a 20,0 m-t.

(8) Az illeszkedés általános szabályai: A szabályozási terven a "településszerkezeti védelem" jelű területen a tömbökben általában oldal és szabadonálló beépítések alakultak ki. Az övezeti előírások keretei között új épület elhelyezése esetén - a kialakult utcakép védelme érdekében a jellegzetes beépítés miatt az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 4,0 m-re csökkenthető.

(9) Az építési vonal a kialakult telektömb

- a) foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb szabályozás ettől eltérő előírást nem ír elő.

- b) ha a közbelső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb szabályozás ettől eltérő beépítést nem ír elő.
- (10) A kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság foghíj esetében nem haladhatja meg
- a) sem a szomszédos épületek magasságát,
 - b) sem az érintett utcaszakasz súlyozott - a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított - homlokzatmagasságát.
- (11) Saroktelek esetében (vagy ha a közbelső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) nem haladhatja meg
- a) sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb magasságát,
 - b) sem az érintett utcaszakasz átlagos homlokzatmagasságát,
 - c) de az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében az építési hatóság magasabb értéket is előírhat, de alacsonyabbat nem.
- (12) Az építménymagasság kialakult értékétől a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében - elvi engedélyben meghatározott feltételekkel - legfeljebb 15 % eltérést engedélyezhető.
- (13) Új magastető létesítése, magastető átalakítása esetén a tetőzet magassága - általában - ne nyúljon az utcavonalon, vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonalára fölé.
- (14) Szabadonálló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló épület(ek) tetőszíkjának hajlásszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetőszíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.
- (15) Félig zárt sorú (hézagosan zárt sorú) beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a szomszédos épületek takaratlan tűzfalainak tömegét és a tetőszíj(ok) hajlásszöge - megközelítőleg legyen azonos, a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb mint 45 fok, a csatlakozás módját esetleg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.

IV/A. CÍM

A lakóterület övezetei

1/E. FL-IV építési övezet

13. §

- (1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
- (2) A lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
- a) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető,
 - b) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél,
 - c) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 900 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).
- (3) Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

I. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legna-gyobb beépítettsége	Építmény max.magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhataron álló	FL-IV O	900	18	50	30	-4,5

(4) Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %,
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére.

(5) Környezetvédelmi besorolások:

- levegőminőség: védett I.,
- zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés,
- rezgésvédelem: 20 m/s² határérték,
- lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott.

(6) Közművesítés: részleges. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

1/F. FL-III építési övezet

14. §

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

- a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el,
- az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető,
- a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél,
- amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

II. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legna-gyobb beépítettsége	Építmény -max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhataron álló	FL-III O	700	16	35	30	-4,5
Szabadon álló	FL-III SZ	700	16	35	30	-6,0
Ikresen csatlakozó beépítés	FL-III IKR.					-6,0

(2) Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

- (3) Ikresen csatlakozó beépítés a kialakult állapotnak megfelelő tömbökben megengedhető
- (4) Egyéb előírások:
- a) legkisebb zöldfelület 40 %,
 - b) terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére.
- (5) Környezetvédelmi besorolások:
- a) levegőminőség: védett I.,
 - b) zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés,
 - c) rezgésvédelem: 20 m/s² határérték,
 - d) lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott.
- (6) Közművesítés: részleges. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

1/G. FL-II. építési övezet

15. §

- (1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az III. táblázatban előírtaknak és
- a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el,
 - b) az övezetben félig zárt sorú beépítés megengedhető,
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

III. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépített-sége	Építmény Max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhataron álló Ikresen csatlakozó beépítés	FL-II.	600	16	30	30	-4,5 ill.
	O(SZ) IKR	600	16	30	30	K -6,0

- (2) Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.
- (3) Ikresen csatlakozó beépítés a kialakult állapotnak megfelelően megengedhető
- (4) Egyéb előírások:
- a) legkisebb zöldfelület 40 %,
 - b) terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére.
- (5) Környezetvédelmi besorolások:
- a) levegőminőség: védett I.,
 - b) zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés,
 - c) rezgésvédelem: 20 m/s² határérték,
 - d) lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott.
- (6) Közművesítés: részleges. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

1/H. FL-I építési övezet

16. §

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

- a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el,
- b) az övezetben félig zárt sorú beépítés megengedhető,
- c) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél,
- d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 500 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

IV. TÁBLÁZAT

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-I O	500	16	30	30	-4,5
Szabadon álló	FL-I SZ	500	16	30	30	-6,0

(2) Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

(3) Egyéb előírások:

- a) legkisebb zöldfelület 40 %,
- b) terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére.

(4) Környezetvédelmi besorolások

- a) levegőminőség: védett I.,
- b) zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés,
- c) rezgésvédelem: 20 m/s² határérték,
- d) lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján ajánlott.

(5) Közművesítés: részleges. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

1/I. Vegyes terület

17. §

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

(2) A vegyes terület lehet: településközpont vegyes terület.

1/J. Településközpont vegyes terület - általános előírásai

18. §

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

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület,
- b) igazgatási épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület,
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- f) sportépítmény.

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

- a) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- b) Termelő kertészeti építmény.

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

(5) Üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el

1/K. A településközpont vegyes terület - TV1

19. §

(1) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

V. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. telekterület m	Min. telekszélesség m	Max. beép. arány %	Max. építm. magasság m
TV1	K	K	40	K
TV1 O(SZ)	600*	14	40	-6,0
TV1 FZ	600*	14	40	-6,0

(2) Jelmagyarázat: O oldalhatáron álló, SZ szabadonálló beépítési mód, FZ hézagosan zárt sorú beépítés, K a kialakult telekméretek.

(3) Oktatási, egészségügyi intézmények elhelyezésénél a minimális telekméret nagyságát az ágazati szabványok és technológiai tervek alapján kell meghatározni.

(4) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább 1:200 méretarányú utcakép készítésével kell bemutatni.

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

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

(7) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb homlokzatmagassága 6,0 m lehet.

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

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

(10) Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

(11) Egyéb előírások:

- a) legkisebb zöldfelület 20 %,
- b) terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan).

(12) Környezetvédelmi besorolások:

- a) levegőtisztaság: védett I.,
- b) zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés,
- c) rezgésvédelem: 20 m/s² határérték,
- d) lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítenendő.

(13) Közművesítés: részleges. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

1/L. A településközpont vegyes terület - TV2

20. §

(1) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

VI. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kialak. telekterület m	Min. kialak. telekszélesség m	Max. beép. arány %	Max. építm. magasság m
TV2	K	K	K	-6,5
TV2 O(SZ)	1000*	K	K 10 %	-6,5

(2) Jelmagyarázat: O oldalhatáron álló, SZ szabadonálló beépítési mód, K a kialakult telekméreteket.

(3) Oktatási, egészségügyi intézmények elhelyezésénél a minimális telekméret nagyságát az ágazati szabványok és technológiai tervek alapján kell meghatározni. A meglévő kastély park védelme érdekében azonban további telekmegosztás nem engedélyezhető.

(4) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább 1:200 méretarányú utcakép készítésével kell bemutatni.

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

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

(7) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb homlokzatmagassága 6,0 m lehet.

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

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

(10) Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

(11) Egyéb előírások:

- a) legkisebb zöldfelület 20 %,
- b) terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan).

(12) Környezetvédelmi besorolások:

- a) levegőminőség: védett I.,
- b) zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés,
- c) rezgésvédelem: 20 m/s² határérték,
- d) lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő.

(13) Közművesítés: részleges. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

1/M. A településközpont vegyes terület - TV3

21. §

(1) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

VII. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kialak. telekterület m	Min. kialak. telekszélesség m	Max. beép. arány %	Max. építm. magasság
TV2	K	K	K	-6,5
TV2 O(SZ)	1000*	K	40 %	-6,5

(2) Jelmagyarázat: O oldalhatáron álló, SZ szabadonálló beépítési mód, K a kialakult telekméret

(3) Oktatási, egészségügyi intézmények elhelyezésénél a minimális telekméret nagyságát az ágazati szabványok és technológiai tervek alapján kell meghatározni. A meglévő kastély park védelme érdekében azonban további telekmegosztás nem engedélyezhető.

(4) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább 1:200 méretarányú utcakép készítésével kell bemutatni.

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

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

(7) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb homlokzatmagassága 6,0 m lehet.

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

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

(10) Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

(11) Egyéb előírások:

- a) legkisebb zöldfelület 20 %,

- b) terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan).

(12) Környezetvédelmi besorolások:

- a) levegőminőség: védett I.,
- b) zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés,
- c) rezgésvédelem: 20 m/s² határérték,
- d) lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő.

(13) Közművesítés: részleges. A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

IV/B. CÍM **Gazdasági területek** **22. §**

A belterület (beépítésre szánt terület) a következő területfelhasználási Kategóriákat foglalja magába:

- a) gazdasági terület, ezen belül kereskedelmi, szolgáltató terület,
- b) KG jelű terület,
- c) egyéb ipari terület,
- d) IG jelű terület.

1/N. A Gazdasági terület általános előírásai

23. §

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

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

- a) átrakó építmény, mérlegház,
- b) üzletház,
- c) raktár,
- d) szociális helység építménye,
- e) üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény,
- f) szolgálati lakó és szállásépületek,
- g) terület ellátó alapfokú intézmény,
- h) termék vezetékek,
- i) üzemanyag-töltő,
- j) melléképítmények:
 - ja) garázs,
 - jb) kirakat szekrény,
 - jc) tüzelőanyag tároló,
 - jd) kazánház.

(3) Terepszint alatti építmények:

- a) süllyesztett rakodó,
- b) mérlegház,
- c) pincehelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján).

(4) Az egyéb ipari területen a (2)- (3) bekezdésben felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől legalább 15 m védőtávolság betartását igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények)

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

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

(7) **KG Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület**

(8) A kereskedelmi gazdasági területen nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek helyezhetők el.

VIII. TÁBLÁZAT

A területen elsősorban a TEAOR EU megfeleltetés szerinti tevékenységi kör folytatható. Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	Építmény max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	KG	1500	25	25	40	-6,0

(9) Egyéb előírások: legkisebb zöldfelület 25 %.

(10) Környezetvédelmi besorolás:

- a) levegőminőség: védett I.,
- b) zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület,
- c) rezgésvédelem: 40 m/s²,
- d) épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő.

(11) Közművesítés: részleges.

(12) A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

(13) Az övezetben elsősorban nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületeket lehet elhelyezni.

(14) A KG jelű területen a TEÁOR 1998. EU megfeleltetés alapján a III. sz. tevékenységi körök (KERESKEDELEM és SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak, kivéve az alábbi tevékenységeket:

- a) alapanyag ügynöki nagykereskedelem
- b) élőállat nagykereskedelem
- c) nyers- félkész bőr nagykereskedelem

(15) **IG Ipari gazdasági terület**

IX. TÁBLÁZAT

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	Építmény Min-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	IG	1000*	25	25	40	-6,0

(16) Egyéb előírások: legkisebb zöldfelület 25 %

(17) Környezetvédelmi besorolás

- a) levegőminőség: védett I.,
- b) zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület,
- c) rezgésvédelem: 40 m/s²,
- d) épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő.

(18) Közművesítés: részleges.

(19) A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelní kell.

(20) Szintterületi sűrűség: 2,0

(21) Normatív szabályozás:

Terület	beépíthető szintterület
1000 m ²	500 m ²
1500 m ²	600 m ² és a fennmaradó terület 40 %-a
3000 m ²	1000 m ² és a fennmaradó terület 30 %-a

(22) A beépítettség maximum 50 % lehet.

(23) Az ipari gazdasági területen a TEAOR 1999. EU megfeleltettség szerinti tevékenységi körök folytathatók, de a betelepülésre nem javasolt tevékenységi körök:

a) Veszélyes anyagok előállítása és feldolgozása, így különösen:

- aa) akkumulátorgyártás,
- ab) ércdúsító,
- ac) bányauzem,
- ad) lőporgyártás,
- ae) lakk és festékggyártás,
- af) műtrágyagyártás,
- ag) atomenergiái létesítmény,
- ah) izotóp labor,
- ai) veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem,
- aj) fehérje-feldolgozó üzem,
- ak) zsírfeldolgozó üzem,
- al) azbesztgyártás,
- am) cellulózzgyártás,
- an) kőolaj és földgáz feldolgozó,
- ao) grafitgyártás,
- ap) foszfénggyártás,
- aq) gyógyszergyártás,
- ar) növényvédőszer gyár,
- as) klórggyártás,
- at) koksizoló mű,
- au) téglagyár.

b) Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- ba) vörösiszap tároló,
- bb) zagytér,
- bc) veszélyes hulladéklerakó.

- c) Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben
- ca) - betonelem gyár,
 - cb) - műanyag feldolgozó,
 - cc) - nyomtatott áramkör előállító üzem,
 - cd) - üvegyártó,
 - ce) - nehéz gépjárműjavító.
- d) Továbbá valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása esetén környezeti hatástanulmány készítendő a 20/2001.(II.14.) Korm. rendelet alapján.
- e) A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!

IV/C. CÍM

IG-M építési övezet

1/O. (Mezőgazdasági) Ipari gazdasági területfelhasználás

24. §

- (1) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység, szőlő és gyümölcs feldolgozás befogadására alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A belterülethez közeli mezőgazdasági területeken (a szabályozási terven majorlétesítési tilalmi határon belüli területeken, majorok számára új terület nem alakítható ki.) a meglévő majorok környezetvédelmi felülvizsgálatáról gondoskodni kell.
- (3) A korlátozás alá nem eső mezőgazdasági területeken, elvi engedélyezési eljárás keretében jelen előírásokat betartva, mezőgazdasági ipari gazdasági terület alakítható.
- (4) A meglévő területek fejlesztése, átalakítása, korszerűsítése, a teljes létesítményre kiterjedő terv alapján engedélyezhető.
- (5) Az egyéb élelmiszerfeldolgozó üzemek területén állattartás csak a közegészségügyi és környezetvédelmi előírások betartása mellett lehetséges.
- (6) A külterületen a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó feldolgozó és szolgáltató létesítmények építése a kijelölt majorokban csak részletes beépítési terv alapján történhet.
- (7) Mezőgazdasági majorokban
- a) Különböző szakipari szolgáltatások (javítóműhelyek, bontók, fafeldolgozók, stb.)
 - b) A termeléshez szükséges anyagok, gépek értékesítése (vegyi anyagok, vetőmagok, alkatrészek, stb.)
 - c) A termény és egyéb növénytermesztési termékek, élő állat felvásárlás, tejbegyűjtés, stb.
 - d) Esetleges feldolgozók, sütőde, élelmiszeripari üzem, pince, közvágóhíd, közraktár, stb. helyezhetők el, melyek esetében a 152/1995. (XII.12.) Korm. Rendelet szerinti tevékenységi körökben környezeti hatástanulmány készítendő.

X. TÁBLÁZAT - Mezőgazdasági majorok

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépített-sége	Építménymin-max. magassága
		m ²	m	m	%	m
Szabadon álló	IG-M	1000*	25	25	40	-6,5

(8) Egyéb előírások: legkisebb zöldfelület 40 %.

(9) Környezetvédelmi besorolás:

- a) levegőtisztaság: védett I.,
- b) zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület,
- c) rezgésvédelem: 40 m/s²,
- d) épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő.

(10) Közművesítés: részleges.

(11) A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg. Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonthoz, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsonthoz, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

1/P. Különleges területek

25. §

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

(2) Különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- a) temető KÜ-T
- b) sporttelep KÜ-SP
- c) tájtörténeti emlékpark KÜ TKP
- d) lovaspálya KÜ-L

XI. TÁBLA

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Legkisebb terület m ²	Legnagyobb beépítettség %	Építménymagasság legkisebb-legnagyobb értéke m
KÜ-T	Működő temető	Csak kiszolgáló épület	K* 500	10	-4,5
KÜ-SP	Sportpálya	Csak kiszolgáló ép. Sport csarnok	K* 1000	5	-6,0
KÜ-L	Akadály lovas pálya	Panzió kiszolgáló építmény	500	20	-4,5
KÜ-Tkp	Tájtörténeti emlékpark	Csak kiszolgáló építmény	1000	2	-4,5
KÜ-B	Felhagyott bányászó	K (SZ)	K (1000)	K 3 %	K 3,5

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

V. CÍM

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

1/Q. A közlekedési területek általános előírásai

26. §

(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:

- a) országos főutak esetén 30 m,
- b) országos mellékutak esetén 22 m,
- c) helyi gyűjtőutak esetén 18 m,
- d) helyi lakóutak esetén 16 m,
- e) külterületi fő dűlőutak esetén 8 m,
- f) kiszolgáló utak esetén 6 m,
- g) kerékpárút esetén 3 m.

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- a) közlekedési létesítmények,
- b) közművek és hírközlési létesítmények.

1/R. Közműlétesítmények, közműellátás

27. §

(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 közmű ágazati fejlesztési- és a megyei rendezési tervekkel egyeztetni kell a célszerű kivitelezés érdekében.

(7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

(8) 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 szennyvizet a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
- e) A VIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati- és az önkormányzati kezelésű vízfolyások partéleitől 4-4, a nyílt árkok mentén, új kialakítás esetén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.
- f) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges. Indokolt esetben átmeneti gyűjtő tározó létesítése szükséges.

(12) Villamosenergia ellátás

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

(13) Gázellátás

- a) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti.
- b) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók 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 létesítéskor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.
- b) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési, ill. a kábelTV szabadvezetékét lehetőleg közös oszlopsoron kell vezetni.

- c) A mikrohullámú átjátszó állomásokat csak védett területen kívül és külön elvi építési engedély alapján, az érintett szakhatóságokkal is egyeztetett helyen lehet engedélyeztetni.

1/S. Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

28. §

- (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 az önkormányzat tárgyban hatályos rendelete szerint:
- a) hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése,
 - d) utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése,
 - e) távbeszélőfülke elhelyezése,
 - f) cirkusz, mutatványos tevékenység, filmfelvétel,
 - g) építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.
- (5) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.
- (6) 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.
- (7) A közterületek éjszakai megvilágításáról és a gyalogos közlekedés számára biztosított terület kialakításáról gondoskodni kell.

V/A. CÍM

ZÖLDTERÜLETEK (Z)

1/T. Általános előírások

29. §

- (1) A község területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen: Z KÖZPARK
- (2) Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

1/U. Z övezet - Közparkok területe

30. §

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) Az övezetbe elhelyezhető:
- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.),
 - b) vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely,
 - c) a terület fenntartásához szükséges épület.

V/B. CÍM

Beépítésre nem szánt területek

1/V. A külterület területfelhasználási egysége

31. §

(1) A külterület a következő területfelhasználási egységekre tagolódik

- a) közlekedési területek,
- b) mezőgazdasági rendeltetésű területek,
- c) erdőgazdasági rendeltetésű területek,
- d) egyéb területek.
- e) beépítésre nem szánt különleges területek.²

(2) A külterületre vonatkozó területfelhasználást a szabályozási és övezeti terv külterületi tervlapja tartalmazza.

1/W. Erdőterületek E

32. §

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

(2) A község igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján

- a) E1 védelmi célú erdő
- b) E2 gazdasági célú erdő övezetek kerültek megkülönböztetésre.

1/X. E-1 övezet - Védelmi rendeltetésű erdők

33. §

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

1/Y. E-2 övezet - Gazdasági erdők

34. §

(1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.

(2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.

(3) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

V/C. CÍM

Mezőgazdasági területek

1/Z. Általános előírások

35. §

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

² Beiktatta a 14/2021. (XI.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021.12.12-től

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

- a) MG-I intenzív használatú mezőgazdasági terület,
- b) MG-Ix intenzív használatú mezőgazdasági terület – majorlétesítési tilalommal,
- c) MG-E extenzív használatú mezőgazdasági terület,
- d) KE kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlőültetvények.

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

1/1. MG-I Intenzív hasznosítású mezőgazdasági terület

36. §

(1) 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. (általában a belterülethez csatlakozó területek)

XII.TÁBLA

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb beépítettsége	Építmény magassága min-max.
		m ²	%	m
SZ	MG-I	6000	3	4,5

(2) A lakóház építés feltétele továbbá legalább 10 ha terület művelési és tulajdonlási kötelezettsége.

(3) Az MG-Ix-el jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) IG- M övezet (major) számára új területet kialakítani nem lehet.

(4) A fentiekben nem említett szántó művelésű területeken, elvi engedélyezési eljárás lefolytatását követően alakítható terület új (mezőgazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.

1/2. MG-E- Extenzív hasznosítású mezőgazdasági terület

37. §

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeperővel, legelővel 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. Az övezetben a vegyszerhasználat korlátozása szükséges. Pesticidok használata tilos.

XIII.TÁBLA

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb beépítettsége	Építmény magassága min-max.
		m ²	%	m
SZ	MG-E	6000	3	4,5

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 3 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m homlokzatmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3-5 %-ának beépítésével. Az épületek tömbösített formában helyezendőek el. A fentiekben nem említett szántó művelésű területeken, elvi

engedélyezési eljárás lefolytatását követően alakítható terület új (mezőgazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.

1/3. Kertgazdálkodásra szolgáló terület - KSZ

38. §

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

(2) A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyepterület esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m².

(3) A KSZ övezetbe tartozó területek építési feltétele

- a) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- b) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető.
- c) Földbevéjt pince építése csak a talajvíz elleni szigetelés biztosítása esetén létesíthető.

XIV.TÁBLA

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	m
SZ	KSZ	3000	3	3,5

V/D. CÍM

Egyéb területek

1/4. VT-1, VT-2 övezetek - Vízgazdálkodási terület

38/A. §

(1) VT-1 jelű övezetbe tartozik a Szuha patak, annak partja és közvetlen környezete. Területükön a vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján.

(2) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.

(3) VT-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt vizesárkok medre és partja, a jóléti tó és a szükség tározó a vízbeszerzési területek védőterületei. Területükön építmények nem helyezhetők el.

1/5. Tartalék területek

40. §

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

- a) T L Tartalék lakóterület (átmeneti hasznosításként)
- b) kertgazdasági területként jelölve.)

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

V/E. CÍM³

Beépítésre nem szánt különleges területek

40/A. §

A K-en jelű különleges megújuló energia-hasznosítási terület övezet a településen tervezett napelemes kiserőművek elhelyezésére szolgál.

- a) Az övezet területén a megújuló energiaforrások hasznosításának sajátos építményszíntípusai és a funkcióhoz közvetlenül kapcsolódó építmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.
- b) Az övezet területén elhelyezett létesítményt be kell keríteni.
- c) A napelemtáblák közül a kevésbé tükröződő, illetve polarizáló típusúak telepíthetők (fényvisszaverődést csökkentő bevonattal).
- d) A napelemtábláknak fehér, nem polarizáló osztó sávozást kell tartalmazniuk.
- e) Az övezetben
 - ea) a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m²,
 - eb) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%.
- f) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 méter.

V. CÍM

Építészeti értékek védelme

1/6. Az építészeti örökség védelme

41. §

A település épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében

- a) országos védelem keretein belül: egyedi védelem (javaslat)
- a) helyi önkormányzati védelem keretein belül (66/1999.(VIII. 13.) FVM rendelet szerint)
- a) területi védelem szerint:
 - 1. Utcaképi védelem
 - 2. Hagyományőrző építészeti karaktervédelem
 - 3. Építészeti karaktervédelem
 - 4. Településszerkezeti védelem: egyedi védelem, mint szabályozásban érvényre jutó, védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.

1/7. A védett területek és objektumok lehatárolása

41/A. § [42 §.]

(1) Műemléki védelem alatt áll: Bajcsy Zsilinszky u. 8. sz. alatti kisművelői lakóház. Műemléki környezet: 172, 176, 177, 363, 393, 397, 409/1, 409/3, 409/2, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 391, 390, 389.

(2) Műemléki védelemre javasolt (addig is helyi rendelettel szükséges helyi védelem alá helyezni):

- a) Bajcsy Zsilinszky u. 39. (volt Darvas kúria),
- b) Görögkatolikus templom és parókia,
- c) a volt első egyházi iskola a Petőfi úton.

(3) Helyi önkormányzati védelem fokozatai:

- a) Utcaképi védelemre javasolt:
 - aa) Petőfi utca
 - ab) Kossuth utca

³ Beiktatta a 14/2021. (XI.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021.12.12-től

- ac)* Bajcsy Zsilinszky utca
- b)* Karaktervédelem:
- ba)* Kiemelendő sajátosság a faluközpont területe, a halmazos településrész.
- bb)* Alkalmazásra ajánlott építészeti kisélemek, részletek (utcai homlokzaton 2 ablak elhelyezése, hajlított háznál 3-4 ablak, lehetőleg tornác)
- c)* Településszerkezeti védelem területe:
- ca)* A halmazos településszerkezet kompakt formájú kiterjedése.
- cb)* A lakóházak többsége egymenetes, három osztatú. A házak többsége kontyolt, vagy csonka kontyolt. A házak tornácai később alakultak ki. A homloktornác a módosabb házakon jelent meg.
- d)* Hagyományőrző építészeti karaktervédelem.
- da)* A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaépí megjelenés érdekében Hagyományőrző Építészeti karaktervédelem alatt áll egyúttal a településszerkezeti védelemmel lehatárolt terület
- db)* Szuhakálló község is jól kapcsolódik a KISNEMESI ÉPÍTÉSZET hagyományaihoz. Regionális típus hordozója. Jellegzetes az árkádos tornác, illetve a vakolatdíszítés, mely nemcsak a homlokzatra jellemző.
- dc)* A védett területen az épületek csak oldalhatáronállóan, előkert nélkül is elhelyezhetők. Az épületek meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapulvéve kell meghatározni. Ennek megfelelően az utcára merőleges tetőgerincű épületeket, a helyben jellegzetes módon pl. oldaltornácos, utcai homlokzaton két ablakkal megjelenített módon kell építeni, kontyolás, az oromfalban tetőtéri erkély-loggia nem tervezhető. Egyéb építészeti kisélemek alkalmazása, pl. ablak körüli vakolatdíszítés alkalmazása ajánlott.
- dd)* A tetőtéri beépítéskor szükséges ablakokat csak tetősíkból szabad elhelyezni. A homlokzatokon, kerítéseken alkalmazásra kerülő anyagokat, színeket hagyománytisztelő módon kell megválasztani.
- e)* Objektum védelem, épületek helyi védelme
- ea)* Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 56-57. §-a, illetve a (66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet alapján jelen rendelet helyi építészeti örökségként tesz kijelölést, egyedi védetté
- eb)* nyilvánítást és rendelkezik azok fenntartásáról, használatáról és bemutatásáról.
- ec)* A helyi védelem alá vont épületek felújítását, a Műemlékvédelmi Hivatal megyei Kirendeltségével is véleményezett tervek alapján lehet csak engedélyezni.
- ed)* A helyi védettségű épületekre bontási engedély nem adható. (A bontási engedélyhez a helyi védelem feloldása szükséges, mely képviselő testületi döntést igényel.)
- ee)* A helyi védettségű épületek felújításakor, átalakításakor, a védelem tárgyát képező építészeti alaprajzi, homlokzati elemeket-, melyeket külön helyi védelmi kataszter keretein belül kell rögzíteni-, megváltoztatni nem lehet, illetve a felújítás és az átalakítás során az egységesebb építészeti megjelenés és az épület értékének növelése érdekében intézkedéseket kell hozni.
- ef)* A helyi védelem alatt álló épület esetében elsősorban a homlokzat és a tömegformálás kötelező érvényű, a belső korszerűsítések elvégezhetők.
- eg)* A kulturális örökség védelméről szóló 2001.évi LXIV tv., valamint a végrehajtásról kiadott 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet szerint kell eljárni.
- eh)* Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni és az illetékes Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.

(4) Ezidáig nem ismert és nem nyilvántartott területekre vonatkozóan az 1997. Évi CXL. Törvény 35. §-ában foglaltakat kell figyelembe venni és betartani.

VI. CÍM

Egyes sajátos jogintézmények

43. §

(1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).

(2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

- a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért,
- c) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

44. §

Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza.

45. §

(1) Elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot az alábbi ingatlanok esetében:

- a) 184 hrsz-ú ingatlan (parókia kertje) szabadidő központ céljára,
- b) Bajcsy-Zsilinszky u.8.sz. alatti kisnemesi lakóház, falumúzeum, közösségi színtér céljára.

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

1/8. Közút céljára történő lejegyzés

45/A. § [46 §.]

Az elkerülő út realizálódása esetén szükséges.

1/9. Telekalakítás szabályai

47. §

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

(2) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.

(3) A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

48. §

(1) Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni. (változtatási tilalmak, elővásárlási jogok, helyi önkormányzati védelem fokozatai)

(2) Elővásárlási joggal terhelt terület a volt Darvas kúria parkjából kihasított terület, illetve a parókia kertjének egy része a **184 hrsz-ú** terület fele

49. §

(1) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 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 célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

V. Fejezet

Záró rendelkezések

50. §

Ez a rendelet kihirdetésével lép hatályba.

Tinyó Ottó sk.
polgármester

Dr. Herczeg Tibor sk.
jegyő

1. ábra



" KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL "			
K Ö S Z E G H Y A R T B T. 4029 DEBRECEN, KÍGYÓ UTCA 42. TEL.: (0620)384-38-50 WWW.KOSZEGHY.ART			
megrendelő:	SZUHAKÁLLÓ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	dátum:	2021.05
terv:	SZUHAKÁLLÓ SZABÁLYOZÁSI TERV	M 1:5000	Tm-1Sz
rajz:	1. módosítási pont – szabályozási tervlap		
feladta tervvezető:	Köszeghy Ábel TT-09-0655	településtervező munkatárs:	Füzesi Attila

2. ábra



3. ábra

