

OSZLÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

11/2006. (XI.23.) számú

RENDELET

Helyi Építési Szabályzat (egységes szerkezetben)

OSZLÁR 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)^{1,2} A rendelet területi hatálya kiterjed OSZLÁR KÖZSÉGBEN az „1” jelű területen a Gip jelű övezetre terjed ki.

(2)^{3 4} 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)^{5 6} 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,

¹Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

²Módosította a 15/2013.(IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.10.15-től.

³Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

⁴Módosította a 15/2013.(IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.10.15-től.

⁵Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

⁶Módosította a 15/2013.(IX.24.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.10.15-től.

- 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 legalább É-3 jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök végezhet.

(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 **helyi védelem alatt álló területen és a helyi egyedi védelemben** részesülő épületek esetében - a vonatkozó országos érvényű és e rendelet által megszabott előírásokon túlmenően – a kiemelt 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 is építési engedélyezési terv keretében kell engedélyeztetni a változtatást.
- b) az épület homlokzatán bármilyen hirdető/reklámberendezés, 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)
- 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) OSZLÁR 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.).

(8)A településközpont területén, közterületi hirdető- és reklámberendezések elhelyezése a következő megkötésekkel lehetséges:

- a) 3 m²-ert meghaladó óriás hirdetőtábla nem helyezhető el;
- b) villanyoszlopra erősített hirdetőtábla csak a településközpontot határoló utcákban lehetséges,

- c) egységesített, földönálló hirdető/reklámtábla elhelyezése max. 1,0 m² felületig engedélyezhető a nyitvatartási idő alatt;
- d) új építésű, vagy felújított üzlet/szolgáltató/vendéglátó egység 1 hónapos bevezető időszakára nagyobb - az építésügyi hatóság által engedélyezett megjelenésű - reklám elhelyezése is engedélyezhető (pl. "faltól-falig" kifeszített textil);
- e) a reklám csak az adott intézmény ténylegesen végzett funkciójára vonatkozhat, más termékek, szolgáltatások hirdetése nem lehetséges.

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) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembehelyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

7. §

- (1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt övezetek:

- I. lakóterületek övezetei
- II. vegyes területek övezetei
- III. gazdasági területek övezetei
- IV. különleges területek övezetei
- X. egyéb területek övezetei

Beépítésre nem szánt övezetek:

- VI. közlekedési területek övezetei
- VII. zöldterületek övezetei
- VIII. erdőterületek övezetei
- IX. mezőgazdasági területek övezetei

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

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

(5)A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.

(6)A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódnak:

a.)lakó övezetek

falusias lakóterületek övezetei

- **Lf-1** Falusias aprótelkes lakóterületi alövezet
- **Lf-2** Falusias szalagtelkes lakóterületi alövezet
- **Lf-3** Falusias kertés lakóterületi alövezet

b.)településközpont vegyes terület övezetei

- **Vt₁** Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- **Vt₂** Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

c.)gazdasági területek övezetei

- **Gip-M** agroipari terület
- **Gksz** kereskedelmi szolgáltatói övezet

d.)különleges területek övezetei

- **Kt** temető övezete
- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kre** rekultivandó 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
- **Eg** gazdasági célú erdő
- **Evt** természetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** szántó művelésű terület intenzív használattal
- **Má-Ix** szántó művelésű terület intenzív használattal – major-létesítési tilalommal
- **Má-E** gyep, legelő területek – extenzív használattal
- **Má-Ex** gyep, legelő területek majorlétesítési tilalommal
- **Mk** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területek

e.) egyéb rendeltetésű területek

- **V-1** Tisza folyó, csatornák
- **V-2** tavak, tározók
- **V-3** árvédelmi töltések

8. §

(1)A belterületi határ módosításáról és kitzzéséről 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

9. §

(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.

Általános előírások

10. §

(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) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.

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

(8) A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó védőtávolságokat a melléklet szerint kell megtartani.

(9) A település közigazgatási területén a vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények engedélykötelesek.

(10) Lakótelkeken csak magáncélú és-tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

(11) Hírközlési és mikrohullámú létesítmények a településközpont vegyes területeken, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló területen és annak puffer övezetében nem helyezhetők el.

I. LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEI

Lakóterületek általános előírásai

12. §

- (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 védőtávolság 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 nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén a mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.
- Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.
- (6) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.
- (7) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése kerámia anyagú cserép lehet. A harsány színű, településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

(8)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.

Kismélységű 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 „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.

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

cb) Ha a kismélységű 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 „kismélységű” telkeknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

13. §

A lakóterület övezetei

Falusias lakóövezetek

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

Az alábbi funkcionális alövezetek kerültek kijelölésre

Lf-1 APRÓ(SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET
Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET
Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓTERÜLETI LÖVEZET

I.TÁBLÁZAT

Az építési alövezet jele	Lf-1
1.A kialakítható legkisebb telekméret	550 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: levegőminőségi agglomerációs övezet határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	16 m

II. TÁBLÁZAT

Az építési alövezet jele	Lf-2
1.A kialakítható legkisebb telekméret	800 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: levegőminőségi agglomerációs övezet határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	14 m

III. TÁBLÁZAT

Az építési alövezet jele	Lf-3
1.A kialakítható legkisebb telekméret	700 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: levegőminőségi agglomerációs övezet határértékei szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	16 m

Megjegyzés:

Valamennyi alövezetben tetőtér beépítés megengedhető, de önálló lakrész kialakítása tetőtérben nem alakítható ki.

*Ahol az építési helyre vonatkozóan oldalhatáron álló, de a telek szélesség meghaladja a 20 m-t, ott az építmény szabadonállóan is elhelyezhető a megadott oldalhatáron álló építési helyen belül.

**A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %- nál nem vehető számításba.

(2) Egy épületben legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el, azonban két lakás, vagy két rendeltetési egység elhelyezése esetén a megadott minimális telekméret legalább 150 m² teleknövekménnyel egészítendő ki.

(3) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

(4)Lakóépületek utcára néző földszintjén magánkereskedelem és szolgáltatások részére üzlethelyiség ott alakítható ki, ahol a max. bepítési %-ot, max. építménymagasságot nem növeli ill. ahol ezt a gyalogos és gépkocsi forgalom zavarása nélkül, megfelelő esztétikai és településképi kialakítással elhelyezhető. Zajos, bűzös, környezetet károsító tevékenységek falusias lakóövezetben nem engedélyezhetők. Üzlethelyiség kialakításánál az OTÉK előírásai szerinti parkoló elhelyezéséről a saját telken kell gondoskodni a tulajdonosnak.

-
-
-

(5)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.

(6)A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetők 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).

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

II. VEGYES TERÜLETEK ÖVEZETEI

Vegyes terület övezetei

14.§

(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

15.§

(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 helyezhető el

(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, illetve a helyi értékvédelmi területen belül csak E-1, E-2 vagy 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.

Vt

A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

16.§

(1)Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az IV-V. 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 feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével, vagy fotókkal kell bemutatni. Hézagosan zártsorú 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)

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

(2)A településközpont vegyes terület alövezetei lehetnek

-Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET JELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET

-Vt-2 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET, JELLEMZŐEN ALAPFOKÚ INTÉZMÉNYI ÉPÜLET ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ NAGYTELKES ALÖVEZET

(3) IV.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-1
1.A kialakítható legkisebb telekméret	600 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: levegőminőségi agglomerációs övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület-

	felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslehajtó nem építhető

(4) V.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-2
1.A kialakítható legkisebb telekméret	800 m ²
2.A beépítési mód	SZ
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5(6,5) m**
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezet szennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: levegőminőségi agglomerációs övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: falusias terület felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Garázslehajtó előkertben nem építhető

- (5)Megjegyzés:
- 4,5 –lakóépületekre vonatkozó érték
- 6,5 intézményi épületekre vonatkozó érték

• III. GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI

• Gazdasági területek övezetei

• 17.§

(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.

-**Gmg**-Mezőgazdasági, agroipari terület

• Gazdasági területek övezetei

• 18.§

• Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI

(1)⁷ Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ CÉLRA

a.) funkciók

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

Az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázás szín, ideiglenesen bekerített rakatok) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

A tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c.) A tájba illesztést látványtervvel igazolni kell, ahol a rálátás és a kilátás szempontjait is mérlegelni kell.

d.) Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

•

(2)⁸ VI. TÁBLÁZAT (Gksz)

Az építési övezet jele	Gksz
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A legnagyobb épületmagasság	7,5 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni
5.Homlokzatmagasság	7,0 m
6.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
7.A zöldfelület legkisebb mértéke	20% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli háromszintes növényzettel, I. sövény, II. alacsony növésű lombfa, III. magastörzsű lombosfa
8.A megengedett igénybevételi,	Levegőtisztaság-védelem

⁷ Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

⁸ Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	vonatkozásában: levegőminőségi agglomerációs övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági terület felhasználási kategória határértékei
9.Terepszint alatti építmények	Előkertben nem építhető

-
- Legkisebb telekszélesség 25 m

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, darupálya, siló, kémény)

(3)⁹ Az övezetben az alábbi tevékenységi körök nem helyezhetők el :

- alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- élőállat nagykereskedelem
- nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- energiahordozó nagykereskedelem
- fém-, érc, nagykereskedelem
- vasárú szerelvény nagykereskedelem
- vegyi áru nagykereskedelem
- egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- hulladék nagykereskedelem

(4)¹⁰Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- 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 üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség

(5)¹¹ A kereskedelmi szolgáltató területen a (3), (4) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan gazdasági jellegű létesítmények, melyek a

⁹ Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

¹⁰ Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

¹¹ Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(6)¹² Közművesítés részleges: világítás villamosenergiával, ivóvíz vezetékes vagy fűtő kúttal is történhet, csapadékvíz elvezetés nyílt árokrendszerrel, szennyvíz-elvezetés és tisztítás korszerű közműpótló berendezéssel is megoldható. Vezetékes gázellátás nem kötelező. A technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(7)¹³ A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

- **Gazdasági területek övezetei**

- **18/A.§¹⁴**

- **Gip IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI**
Az egyéb ipari terület övezete

(1) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elsősorban élelmiszeripari tárolási és feldolgozó tevékenység folytatható.

(3) Az ipari gazdasági területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni, amennyiben a szükséges közművek még nem épültek ki. A részleges közművesítés (energia vízellátás, szennyvízelvezetés korszerű alternatív műszaki megoldással is történhet).

(4) Az ipari - gazdasági területek terepszint alatti építmények - az elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével - csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén a talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

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

(6) A „Gip” övezetre vonatkozó értékeket a VI/A táblázat tartalmazza

VI/A TÁBLÁZAT (Gip)

Az építési övezet jele	Gip
1.A kialakítható legkisebb	5000 m ²

¹² Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

¹³ Módosította a 9/2013.(VI.14.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013.07.07-től.

¹⁴ Beiktatta: a 15/2013.(IX.24.) önkormányzati rendelet 2 §. Hatályos 2013.10.15-től.

telekméret	
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A legnagyobb építmény magasság	10,5 m (T)* a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni
5.A legnagyobb homlokzatmagasság	10,0 m
6.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
7.A zöldfelület legkisebb mértéke	25% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli kétszintes növényzettel, I. sövény, II. magastörzsű lombhullató fa
8.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: hatályos jogszabály szerint levegőminőségi agglomerációs övezet határértékei alatt Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági terület felhasználási kategória határértékei alatt
9.Terepszint alatti építmények	Előkerthben nem építhető

* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, darupálya, siló, kémény)

(8)A kötelező fásítást az SZT alapján kell elvégezni.

•
•
• **18/B.§¹⁵**
Tájbaillesztés

(1) A tájbaillesztést látványtervvel kell igazolni. A látványtervben meg kell jelennie a környező terepalakulatoknak. A látvány feltárulást a fő feltáró útvonalokról is igazolni kell. A kilátás és a rálátás szempontjait egyaránt vizsgálni kell.

(2)Az épületek színezésének általános szabályai
Lehetőleg fehér, pasztellszínek kerüljenek alkalmazásra. Harsány ríktó színek nem engedhetők meg.

(3)Egyéb tájvédelmi előírások:

a) A felszínformákat, terepfelszínt az ingatlan építése és használata során lehetőség szerint egyaránt meg kell őrizni.

b) Tájképvédelmi okokból az építési telken történő terepalakítás 10 % alatti tereplejtésnél legfeljebb 1,0 m 10-20 % közötti tereplejtésnél legfeljebb 1,5 m 20

¹⁵ Beiktatta: a 15/2013.(IX.24.) önkormányzati rendelet 2 §. Hatályos 2013.10.15-től.

%-ot meghaladó tereplejtésnél 2,0 m lehet az eredeti terepszinttől mérten. A kialakításra került rézsűk 6/4 -nél meredekebbek nem lehetnek.

c)Nyilvántartott régészeti lelőhely a területet nem érinti, amennyiben a földmunkák végzése során mégis régészeti lelet kerül elő, a hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

d)Közművezetékek felszín alatti nyomvonal vezetését kell előtérbe helyezni, különös tekintettel ajánlott a villamosenergia, és távközlés vezetékeinek földkábelbe helyezése.

e)Az épületek, építmények környezetének rendezése során ápolni kell a gyepes felületeket, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invázív őshonos növényekkel történhet. Az őshonos növények alkalmazásának legyen prioritása.

19.§

Gip-M -MEZŐGAZDASÁGI, AGROIPARI TERÜLET ÖVEZETE

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

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)

a., 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.

b., A telekhatáron – látványtakarás céljából is – min. 3,0 m széles sávban háromszintes növényzetet kell telepíteni.

(4) VII. TÁBLÁZAT (Gip-M)

Az építési övezet jele	Gip-M
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni,
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli háromszintes növényzettel, I. sövény, II. alacsony növésű lombfa, III. magastörzsű lombosfa
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: levegőminőségi agglomerációs övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági terület felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építménye	Előkertben nem építhető garázslehajtó

•
* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (tartály, darupálya, siló, kémény)

•
• Legkisebb telekszélesség 25 m

IV. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

K Különleges területek

20. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VIII. 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 övezete
- Kre rekultiválandó terület övezete

21. §

Ksp Különleges terület, szabadtéri versenysport céljára

(1.) Ksp - építési övezetben szabadtéri versenysport számára építmény csak a közönség és a sportolók ellátására, elhelyezésére létesíthető sporttechnológiai terv alapján.

(2.) VIII. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Ksp
1.A kialakítható legkisebb telekméret	Kialakult (K)
2.A beépítési mód	• SZ Szabadoálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	55%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: levegőminőségi agglomerációs övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Nem építhető

Kt-Különleges területek temetkezési és kegyeleti célra

22. §

(1.) IX.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kt
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ² (K) Kialakult
2.A beépítési mód	SZ (szabadoálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5%

4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	K
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges terület felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	(K) Kialakult

-
- (2)A temető védőtávolságán belül új építési telek nem alakítható ki.
-
- (3). Kt építési övezet kegyeleti célra szolgálók az alábbi alövezetek szerint:
- a., Kt-1 alövezet: köztemető területén építmény csak a működtetést szolgáló célra létesíthető.
a bejáráshoz kapcsolva (de a területből kirekesztve) kegyeleti tárgyak árusítása és megrendelése céljából egységesen formatervezett pavilonok létesíthetők. (maximum 5 db.)
a lombbal való fedettség min 10 % legyen.

- - **Beépítésre nem szánt területek építési övezetei**

- - **V. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI**

- - - **23. §.**

- - **Közlekedési és közműterületek építési övezetei**

- (1) KÖu-1 övezet: gyorsforgalmi út, autópálya
-
- (2) KÖu-2 (ésKK*) övezet: országos mellékút
- a. külterületen az OTÉK 36 §. /b/ pontja hatálya alatt
- b. beépítésre szánt terület be nem épített részén az OTÉK 26 §. /2/bekezdés 3. pontja hatálya alatt.
- c. beépített terület kritikus helyén: minta keresztszelvény szerint.
-
- (3) KÖu-3 övezet helyi gyűjtőút
- a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26 §. /2/ bekezdés 4. pontja hatálya alatt
- b. beépített terület kritikus helyén: minta keresztszelvény szerint
-
- (4) KÖu-4- övezet: kiszolgáló út, jelölés nélkül
- a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26. /2/ bekezdés 5. pontja hatálya alatt.
-

- b. ahol a már beépített terület adottságai miatt a 12,0 m nem adott, az vegyes használatú utcának minősül.

- (5) KÖu-5 építési övezet: az előírások szerinti hierarchiába nem tartozó, mezőgazdasági funkciókat és kistérségi kapcsolatokat feltáró („integrált mezőgazdasági”) utak

- külterületen, min 15,0 m építési terület szélességgel, védőtávolság nélkül.

• 24. §

- **Egyéb előírások a közlekedés és közmű területek építési övezeteire**

- (1.) az állóforgalom számára közterületi parkolót kell létesíteni
 - a., a temető, és a sportpálya mellett
 - b., Egyebekben az OTÉK 42. §. /1/-/10/ bekezdései előírásai érvényesek.
- (2.) Közmű és hírközlési létesítmény
 - a. belterületen csak közterületen helyezhető el a HÉSZ ahhoz kapcsolódó előírásaiban rögzített megszorításokkal
 - b. Külterületen a „hálózati infrastruktúrák” biztonsági sávját a vonatkozó ágazati előírások szerint kell kialakítani.
 - c., a sugárzott hírközlés magassági korlátozó hatását a terv tartalmazza

VI. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

25.§

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

Z Közpark

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

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekekocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést szolgáló építmények, sétaút, továbbá szökőkutak, szobrok, emlékművek helyezhetők el, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület

VII. ERDŐ TERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

26.§

(1) A település igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetek-e való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:
Ev védelmi célú erdőövezet.

Védelmi rendeltetésű erdők

Ev

27.§

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

(2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

VIII. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

28.§

(1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, 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-l általános mezőgazdasági terület (extenzív használattal)

Má-X általános mezőgazdasági – birtoktest létesítési tilalommal

Mk kertes mezőgazdasági terület

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

Má-E övezet
Általános mezőgazdasági övezetei (extenzív használattal)

29.§

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a környezetkímélő gazdálkodás biotermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

• **X.TÁBLÁZAT**

•

Az övezet jele	Má-E
1.A kialakítható legkisebb telekméret	6000 m ² +5 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

• * védett területen a 6000 m² -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Bükk i Nemzeti Park engedélye szükséges

•

• Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

•

• Az Má -Eövezetben min. 35 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ

• létesíthető tanya, de

• a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni

• a 4500 m²-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (35 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

(4) A BNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari

tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

Má-I övezet
Általános mezőgazdasági övezetei (intenzív használat)

30.§

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a szántóföldi gazdálkodás biotermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

XI.TÁBLÁZAT

Az övezet jele	Má-I
1.A kialakítható legkisebb telekméret	6000 m ² + 5 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

-
- * Védett területen a 6000 m² -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Bükki i Nemzeti Park engedélye szükséges
-
- Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel
-
- Az Má -Eövezetben min. 5 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de
- a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni
- a 4500 m²-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (5 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

(4) A BNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

Mk

Kertség övezete

31.§

(1) Az övezetbe a zártkertek és egybefüggő gyümölcsös területek ill. a belterületi kertésgek tartoznak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) A belterületi Mk-1 jelű kertségben építményt elhelyezni tilos.

(23) Az Mk-2 övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az övezet jele	Mk-2
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1500 m ²
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,5
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

Birtoktest központ

32.§.

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

(1) Oszlár község közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével *mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont* kialakítható

A *birtoktest szükséges minimális területi nagysága 35 ha*, de a *birtokközpont* kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve

csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett) legalább 3 ha rét-legelő és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy szántó, halastó

ha a birtoktest csak gyep művelési ágú telekből, telkekből áll, azok összterületének legalább 35 ha –nak kell lennie

Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 2 db létesíthető Oszlár területén.

A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telkek min. 45 %-át zöldfelületként rét –legelő, vagy gyep művelési ág kell legyen

A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 200 m², építménymagassága max. 4,0 m lehet.

A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 6,5 m lehet.

Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.

Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.

Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.

A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben – lásd Függelék) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

IX. EGYÉB TERÜLETEK ÖVEZETEI

**V-1, V-2, V-3, V-4 jelű övezetek
Vízgazdálkodási övezetek**

33.§

(1)

V-1, folyómedrek és parti sávja,

V-1 jelű övezetbe tartozik a Tisza-folyó, partja és közvetlen környezete, ill. közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja.

A meder fenntartási munkák folytatásához szükséges a partéltől számított 10,0 m-es széles felvonulási terület biztosítása a munka- és szállító gépek szabad közlekedési útvonala számára. Területén bár milyen létesítményt elhelyezni csak az illetékes Vízügyi szakhatóság hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján lehetséges.

(2)

V-2 állóvizek, tavak medre és parti sávja,

Területükön a sporthorgászat céljait szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, melynek részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával. A terv kimunkálásáig változtatási tilalom lép életbe.

(3)

V-3, árvédelmi töltések

(4)

V-4, vízmű területek,

A vízbázis-védelem érdekében a vízbeszerzés (kutak) környezetében a hidrogeológiai védőidom területén belül a korlátozásokat be kell tartani.

A hullámterek, a parti sávok, vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett területek használata és hasznosítása a 46/1999 (II.18) Korm. rendelet előírásai szerint történhet. A veszélyeztetett területet a vízügyi szakhatóság állásfoglalása szerint a szabályozási tervben le kell határolni. Eddigi tapasztalatok alapján a sáv javasolt szélessége a töltés lábától 30 m. A sávban az 1997. évi LXXVIII. tv. 20 - 22 §. alapján építési tilalom rendelhető el.

A hullámteret a 4/1981 (IV.4) OVH rek., 123/1997 (VII.18) Korm. r., 253/1997. (XII.20.) Korm. r., a 72/1996 (V.22.) Korm.r., valamint a 46/1999. (II.18.) Korm.r. szerint lehet használni.

A hullámtéren az árvízvédelmi töltések védelmére a 46/1999. Korm. r. előírása szerint 80 m védősávot kell fenntartani,

A hullámtéren a meder és a hullámtér használatával összefüggő épület, vízilétesítmény helyezhető el a víz és a jég levonulásának akadályozása nélkül. A hullámtéren közösségi, vízisport és sporthorgászati építmények elhelyezését kártalanítás kizárásával lehet engedélyezni a vízügyi szakhatóság előírásai szerint.

X . AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Az építészeti környezet védelme

34.§

(1)A község épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek az alábbi védelmi fokozatok kerülnek kijelölésre

(2) Hagyományőrző építészeti karaktervédelem:

A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés, látványvédelem megvalósulása érdekében kerül bevezetésre.

(3) Építészeti karaktervédelem:

Annak érdekében, hogy az értékes épületek, utcarészek és városrészek lehetőség szerint egy folyamatában is „átélhető”, megismerhető egységet alkossanak, a helyi védettségű épületeket is tartalmazó de össz építészeti értékét tekintve kevésbé értékes utcában építészeti karaktervédelem kerül bevezetésre.

(4)A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

(5)A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

a. A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. . §. (3).

(6)A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

35.§

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapulvéve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

(2) A természeti környezet helyi védelméről, annak általános szabályairól külön helyi rendelet intézkedik.

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

(4) A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el az alábbi jogszabályok alapján:

a. 2001. évi LXIV. Évi törvény a kulturális örökség védelméről

b. 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

(5) A műemlék épületek műemléki környezetébe tartozó telkeket érintő építési munkák engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.

XI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

36.§

(1) Ez a rendelet 2006. november 23. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 2006. december 1. napjától kell alkalmazni.

Tóth Zoltán sk.
polgármester

Dr. Mihalik Tímea Mariann sk.
körjegyző

Záradék: Ezen rendelet 2006. november 23-án lett kihirdetve.

Dr. Mihalik Tímea Mariann sk.
körjegyző



Tóth Zoltán
polgármester



Dr. Sivák Anita jegyző megbízásából
Dr. Oravec-Mihalik Tímea aljegyző