

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

HERNÁD Község Önkormányzata Képviselő-testületének 16 / 2004. (XI. 30.) Ök. számú RENDELETE a község Helyi Építési Szabályzatáról

Hernád Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 7. §-ának (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja a Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, jóváhagyja a település Szabályozási tervét, s elrendeli azok kötelező együttes alkalmazását.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet területi hatálya Hernád község teljes közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet alkalmazása a hatálya alá tartozó területen minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.
- (3) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) elfogadott rajzi mellékletei:
 - a) SZT-1 Szabályozási terv – belterület M=1: 4 000
 - b) SZT-2 Szabályozási terv – külterület M=1:10 000
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen a módosított, 253/1997.(XII.20.)Korm. rendelettel meghatározott országos településrendezési és építési követelmények (OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (5) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérés nem lehetséges, szükség szerinti változtatásra csak az Étv. 9.§-ában szabályozott eljárási rend szerint van lehetőség.

Szabályozási elemek

2. §

A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei:

- a) belterületi határvonal;
- b) tervezett szabályozási vonal;
- c) építési övezet, övezet jele, előírásai és határa, amely egyben kötelező telekhatárt is jelent;
- d) régészeti lelőhely határa;
- e) helyi művi érték;
- f) természeti terület határa;
- g) elővásárlási joggal terhelt terület határa;
- h) építési hely határa, ill. építési hely;
- i) védőterületek, védőtávolságok határa;
- j) rekultiválandó terület;
- k) megszüntető jel;

II. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Elővásárlási jog

3. §

Elővásárlási jog illeti meg a Községi Önkormányzatot az 1.sz. mellékletben felsorolt telkek esetében, az ugyanott megjelölt felhasználási cél érdekében.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSÉNEK ÁLTALÁNOSTÓL ELTÉRŐ HELYI SZABÁLYAI

Elvi építési engedélyezés

4. §

- (1) A községközpont területén, valamint a védett, egyedi, helyi művi értékek esetében, a helyi értékvédelmi rendelet megalkotása és hatályba lépése után, az építési engedélyezési eljárást megelőzően, a településképi követelmények előzetes tisztázása érdekében elvi építési engedélyt kell beszerezni.
- (2) Az elvi építési engedélykérelemhez mellékletként csatolni kell a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a szomszédos két-két telkre kiterjedő utcaképet az építmények tömegvázlatával és színtervével együtt, értékelhető módon bemutatva.
- (3) A mezőgazdasági területeken birtokközpont kialakításához és beépítéséhez előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.

Az építési engedélykérelmek elbírálásának kiegészítő szabályai

5. §

- (1) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. § (1) bek. j) pontjának felhatalmazása alapján az engedélyköteles építési munkák köre bővül, a községközpont területén, és a védett helyi értékek esetében, az alábbiak szerint:
 - a) az építmények közterület felől látható homlokzatainak nem szerkezeti jellegű megváltoztatása (színezés, festett vagy plasztikus díszítés, tetőfedés anyaga, homlokzati nyílászárók cseréje, illetve átalakítása),
 - b) bármilyen hirdető-, reklám- és cégtábla és berendezés létesítése.
- (2) A település teljes belterületén az engedélyköteles építési tevékenységek köre az alábbiakkal bővül:
 - a) 0.5 m²-nél nagyobb hirdető-, reklám- és cégtábla és berendezés létesítése,
 - b) utcabútorok közterületen történő elhelyezése.

IV. FEJEZET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Belterületbe vonás

6. §

A Képviselő-testület a belterületi határvonalat a Szabályozási Terv szerint állapítja meg.

Általános telekalakítási előírások

7. §

- (1) A település beépítésre szánt területén nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Építési telek csak az övezeti előírásoknak megfelelően alakítható ki.
- (3) Az újonnan beépítésre kerülő területek telekalakítására vonatkozóan a telekalakításról szóló 85/2000 (XI.8.) FVM. rendelet szerint kell eljárni, a szabályozási tervben meghatározott építési övezeti előírások figyelembe vételével.
- (4) Tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetében építés a tervezett szabályozási vonal figyelembe vételével engedélyezhető.

Általános építési előírások

8. §

- (1) Az egyes telkek beépítési lehetőségeit az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg, melyek betartása kötelező.
- (2) A HÉSZ és a Szabályozási terv jóváhagyásakor meglévő, kialakult beépítésű területeken a fő- és mellékrendeltetésű építményekkel már beépült telkek esetében az építmények állagmegóvása, felújítása, korszerűsítése engedélyezhető, de bővítés, új építés csak az OTÉK és a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (3) A már kialakult beépítésű területeken a még be nem épült telkek (foghíjtelkek) területnagyságuktól függetlenül beépíthetők abban az esetben, ha az OTÉK építmények elhelyezésére vonatkozó előírásai és a HÉSZ beépítésre vonatkozó övezeti előírásai együttesen betarthatók.
- (4) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a jogi szabályozáson túlmenően a szakhatóságok által megszabott védőterületeket, védőtávolságokat, védősávokat.
- (5) Az építési telkeken a természetes terepfelületet legfeljebb 0,6 m-es függőleges eltéréssel (feltöltés, bevágás) szabad megváltoztatni.
- (6) Az előkertek mélységét a jellemzően kialakult beépítéshez igazodóan kell meghatározni. Foghíjbeépítés vagy átépítés esetén a szomszédos telkek előkert méretének az átlagához kell alkalmazkodni. Az újonnan beépítésre kerülő területeken az előkert legkisebb mélysége 5,0 m, legnagyobb mélysége 10,0 m lehet, amennyiben az egyes övezeti előírások ettől eltérően nem szabályoznak.
- (7) Az oldalkertek legkisebb szélességének megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásait kell érvényesíteni, az új telekosztású és újonnan beépítésre kerülő területeken az oldalkertek szélessége 6,0 m-nél kisebb nem lehet.
- (8) Azokban az építési övezetekben és övezetekben, ahol a hátsókertek legkisebb mélységét az egyes övezeti előírások külön nem szabályozzák, ott az OTÉK vonatkozó előírásait kell érvényesíteni.
- (9) A beépített és beépítésre szánt területeken az elő-és oldalkertben a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az i), j), k), l) pontokban meghatározott létesítmények nem helyezhetők el.

- (10) Az építési övezetekben az építési telkek határvonalain elsősorban nem tömör kerítés és/vagy élősövény létesíthető. Tömör kerítés legfeljebb 1,5m magassággal, természetes anyagokból létesíthető.
- (11) A község beépített és beépítésre szánt területein, ahol a közüzemi szennyvízelvezetés nem biztosított, a beépítés engedélyezhető átmenetileg részleges közművesítéssel, és a szennyvizek zárt tárolóba való gyűjtésével és szippantással történő eltávolításával. A közcsonak megvalósulása után egy éven belül kötelező a hálózatra történő rákötés. A szennyvíz elszikkasztása tilos. A házi mechanikai tisztító kisberendezések alkalmazása kommunális és termelési szennyvizek tisztítására nem engedélyezhető, biológiai szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazása csak külön szakhatósági engedély beszerzésével engedélyezhető a csatornahálózatra való rákötésig.
- (12) A község beépítésre nem szánt területein a szennyvíz eltávolítását zárt tárolóba való gyűjtéssel és szippantással, vagy a közcsonakra való rákötéssel kell biztosítani. A szennyvíz elszikkasztása, leürítése tilos, házi mechanikai szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazása kommunális és termelési szennyvizek tisztítására nem engedélyezhető, biológiai szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazása csak külön szakhatósági engedély beszerzésével engedélyezhető.
- (13) Építési és/vagy rendeltetés-megváltoztatási engedély csak akkor adható ki, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre előírt környezetterhelési határértékeket.
- (14) A település közigazgatási területén lakókocsi, konténer illetve üdülősátor tartós ott lakás illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet, övezet területén sem helyezhető el.
- (15) Állattartás céljára szolgáló építmény engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó, mindenkor érvényes helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.
- (16) Üvegház, fóliasátor az építési teleknek a szomszédos telekkel közös határvonalától számított 1,5 m távolságon kívül helyezhető el.
- (17) Valamennyi létesítmény normatíva szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez nem oldható meg, akkor az Önkormányzat parkolási rendeletében meghatározott módon lehet ettől eltérni.
- (18) Közcéli hír- és távközlést szolgáló antenna és tartószerkezete 6,0 méter magasságig engedély nélkül, a tulajdonos hozzájárulásával telepíthető, 6,0 méter felett önállóan csak építési engedéllyel telepíthető a községközpont területének és a védett helyi értékek (művi és természeti) telkének kivételével.
- (19) A 378/92. sz. határozattal elrendelt magassági építéskorlátozással érintett területsávban (a szabályozási terven feltüntetve) 25, ill. 35 m-nél magasabb építmény nem létesíthető.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A LAKÓTERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

A lakóterületek építési övezeteinek általános előírásai

9. §

- (1) A lakóterületek építési övezeteiben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség. A közüzemi szennyvízelvezetés hiányában a beépítés engedélyezhető átmenetileg részleges közművesítettség mellett is, a 8. § (11) bek. szerint.
- (2) A lakóterületek építési övezeteiben a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési határértékeket meghaladó tevékenység, illetve azt szolgáló építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (3) A lakóépületek magastetővel alakíthatók ki a községközpont területén, a lakótelep folytatásában tervezett, újonnan beépítendő területen, a Váradi, a Köztársaság, és a Fő utcákban.

- (4) A HÉSZ és a Szabályozási terv jóváhagyásakor meglévő, kialakult beépítésű területeken új építés esetén a gerincmagasság illeszkedjen a szomszédos ill. az utcaképet meghatározó épületek gerincmagasságához.
- (5) A lakóterületek építési övezeteiben terepszint alatti építmények, max. egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

A kertvárosias lakóterület építési övezetei

Lke-1 jelű építési övezet

10. §

Az építési övezet jele: Lke-1

Cs	30
6,5	K

- (1) Az építési övezet kialakult lakótelkein legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:
 - Kialakítható legkisebb telekterület: a kialakult telkek tovább nem oszthatók.
 - Beépítési mód: csoportos (sorház)
 - Megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
 - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 m
 - Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%
- (3) Az építési övezet telkein a lakóépületen kívül elhelyezhető lakásonként egy személygépjármű tárolására alkalmas garázs épület a szabályozási terven kijelölt helyen.
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), e), f), g), h), k)-ból a komposztáló, l)-ből a gáztároló, m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (5) Állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhetők el.

Lke-2 jelű építési övezet

11. §

Az építési övezet jele: Lke-2

O	25
4,5	700

- (1) Az építési övezet egyedi lakótelkein legfeljebb kétlakásos lakóépület, továbbá az OTÉK 13.§ (2) bekezdésének 2., 4. pontjában és a (3) bekezdésének 2. pontjában felsorolt épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:
 - Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m²
 - Beépítési mód: oldalhatáron álló, szabadonálló beépítés is engedélyezhető, amennyiben a telekszélesség ezt lehetővé teszi, az előírt oldalkert biztosítható, s a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.
 - Megengedett legnagyobb beépítettség: 25%
 - Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
 - Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%
 - A beépíthető telek minimális szélessége: 16,0 m.
- (3) Az előkert mélysége min. 5,0, max. 10,0 m lehet.
- (4) Az oldalkert legkisebb mérete 6,0 m lehet.

- (5) A hátsóker legkisebb mélysége 10,0 m lehet.
- (6) Az építési övezet telkein a főépítményen kívül elhelyezhető személygépjármű tárolására alkalmas épület.
- (7) A melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), e), f), g), h), k)-ból a komposztáló, l)-ből a gáztároló, m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (8) Állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhetők el.

Lke-3 jelű építési övezet
12. §

Az építési övezet jele: Lke-3

Cs	30
4,5	500

- (1) Az építési övezet egyedi lakótelkein legfeljebb egy lakásos lakóépület helyezhető el, csoportos (sorházas) beépítési formában, a sorház hatnál több lakóegységet nem tartalmazhat.
- (2) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:

Kialakítható legkisebb telekterület:	500 m ²
Beépítési mód:	csoportos (sorház)
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
Kialakítható telekszélesség közbülső telek esetén min. 10,0 m, szélső telek esetén	min. 16,0 m.
	5,0 m.
- (3) Az előkert legkisebb mélysége:
- (4) Az építési övezet telkein a főépítményen kívül csak melléképítmény helyezhető el.
- (5) A melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), e), f), g), h), k)-ból a komposztáló, l)-ből a gáztároló, m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (6) Állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhetők el.

A falusias lakóterület építési övezetei
Lf-1 jelű építési övezet
13. §

Az építési övezet jele: Lf-1

O	25
4,5	800

- (1) Az építési övezet egyedi lakótelkein legfeljebb kétlakásos lakóépület, továbbá az OTÉK 14.§ (2) bekezdésének 2., 3., 4., 5. és 7. pontjában felsorolt épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:

Kialakítható legkisebb telekterület:	800 m ² ,
további telekmegosztás csak akkor engedélyezhető, ha a megosztott telkek területe egyenként min. 800 m ²	
Beépítési mód:	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	25%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
Kialakítandó legkisebb zöldfelület:	50%
Újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség:	16,0 m

- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l)-ből a gáztároló, m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az állattartás céljára szolgáló építmények az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletnek megfelelően engedélyezhetők.

Lf-2 jelű építési övezet

14. §

Az építési övezet jele: Lf-2

O	20
4,5	1 000

- (1) Az építési övezet egyedi lakótelkein legfeljebb kétlakásos lakóépület, továbbá az OTÉK 14.§ (2) bekezdésének 2., 3., 4., 5. és 7. pontjában felsorolt épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:
- Kialakítható legkisebb telekterület: 1 000 m²,
további telekalakítás, telekmegosztás csak úgy engedélyezhető, ha a kialakult telkek területe egyenként min. 1 000 m²,
- Beépítési mód: oldalhatáron álló,
szabadonálló beépítés is engedélyezhető, amennyiben a telekszélesség ezt lehetővé teszi, az előírt oldalkert biztosítható, s a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.
- Megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5m
- Kialakítandó legkisebb zöldfelület: 50%
- Újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- (3) Az építési övezet keskeny, szabályos beépítésre alkalmatlan telkei csak telekalakítás (összevonás) után építhetők be
- (4) Az újonnan kialakításra és beépítésre kerülő telkek esetében az oldalkert szélessége min.6,0 m lehet.
- (5) A hátsókert felőli építési határvonal az utcai telekhatártól számítva legfeljebb 50,0 m-re lehet.
- (6) A melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l)-ből a gáztároló, m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
- (7) Az állattartás céljára szolgáló építmények az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendeletnek megfelelően engedélyezhetők.

A TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

A településközpont vegyes terület építési övezeteinek általános előírásai

15. §

- (1) A településközpont vegyes területek építési övezeteiben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség.
- (2) A településközpont vegyes területek építési övezeteiben a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési határértékeket meghaladó tevékenység illetve azt szolgáló építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (3) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények, max. egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.

- (4) Az építési övezetekben használatartás céljára szolgáló építmények elhelyezése nem engedélyezhető.

**Vt-1 jelű építési övezet
16. §**

Az építési övezet jele: Vt-1

O	30
6,5	700

- (1) Az építési övezet egyedi lakótelkein legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el, továbbá igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, amely nincs zavaró hatással a lakófunkcióra, egyházi, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény és az OTÉK 31.§ (2) bek. figyelembevételével nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.
- (2) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:
- | | |
|--|--------------------|
| Kialakítható legkisebb telekterület: | 700 m ² |
| Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 30% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,5 m |
| Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: | 40% |
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), e), f), g), h), l)-ből a gáztároló, és m), n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

**Vt-2 jelű építési övezet
17. §**

Az építési övezet jele: Vt-2

SZ	25
6,5	5 000

- (1) Az építési övezet egyedi lakótelkein egyházi, oktatási, szociális épület, ezeken belül legfeljebb egy lakás, valamint sportépítmény helyezhető el.
- (2) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:
- | | |
|--|---|
| Kialakítható legkisebb telekterület: | 5 000 m ² |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 25% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | a kialakult állapotnak megfelelő; új építésnél és átépítésnél max. 6,5 m. |
| Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: | 50% |
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), e), f), g), h), l)-ből a gáztároló, m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A GAZDASÁGI TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

A gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

18. §

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz), illetve ipari gazdasági (Gip) területekre tagozódnak.

- (2) A gazdasági területek építési övezeteiben a beépítés feltétele a teljes közművesítettség. A közüzemi szennyvízelvezetés hiányában a beépítés engedélyezhető átmenetileg részleges közművesítettség mellett is, a 8. § (11) bek. szerint.
- (3) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények max. egy szint mélységig, a talajmechanikai adottságoknak megfelelően, az OTÉK szerint létesíthetők.
- (4) A gazdasági területek építési övezeteiben az előkert legkisebb mélysége 10 méter, az oldalkert legkisebb szélessége 6 méter, a hátsókert legkisebb mélysége 10 méter lehet.
- (5) Az építési övezetekben megengedett legnagyobb építménymagasság értékét csak az övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények, valamint a hírközlést szolgáló antennatornyok létesítése esetén szabad meghaladni, ezekben az esetekben a megengedett legnagyobb építménymagasság 35 méter lehet, figyelembe véve a 378/92. sz. határozattal elrendelt magassági építéskorlátozás mértékét.
- (6) Az építési övezetek telkein belül, a telekhatárok mentén a részletes övezeti előírások szerinti összefüggő, legalább egy fa- és egy cserjeszinttel rendelkező védő zöldsávokat kell kialakítani.

Gksz jelű építési övezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
19. §

Az építési övezet jele: Gksz

SZ	30
5,0	2 000

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás, igazgatási és egyéb irodaépület, üzemanyagtöltő, sportépítmény, valamint az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (2) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:

Kialakítható legkisebb telekterület:	2 000m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	5,0m
Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány:	30%,

A telekhatáron belül kialakítandó védőzöld sáv minimális keresztmetszete 2 m.
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), i), k)-ból a komposztáló, l), m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

Gip jelű építési övezet
Környezetét nem zavaró ipari gazdasági terület
20. §

Az építési övezet jele: Gip

SZ	40
6,0	5 000

- (1) Az építési övezetben nem zavaró hatású ipari építmények, valamint az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhetők el.

- (2) Az építési övezetben üzemi állattartást, állattenyésztést szolgáló épületek és építmények is elhelyezhetők, illetve fenntarthatók, amennyiben ennek állategészségügyi, népegészségügyi és környezetvédelmi feltételei biztosítottak, illetve biztosíthatók.
- (3) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:
- | | |
|--|--|
| Kialakítható legkisebb telekterület: | 5 000 m ² |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 40% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | a kialakult állapot szerint, ill. max.6,0m |
| Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: | 30% |
- A telekhatáron belül kialakítandó védő zöldsáv minimális keresztmetszete 4 m.
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak mindegyike elhelyezhető.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

Ksp jelű építési övezet Sporttelep területe 21. §

Az építési övezet jele: Ksp

SZ	10
6,0	15 000

- (1) Az építési övezetben csak a terület funkciójának megfelelő, sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkére és építési használatára vonatkozó előírások a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| Kialakítható legkisebb telekterület: | 15 000 m ² |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 10% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0m |
| Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: | 80% |
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54. bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), e), h), k)-ból a komposztáló, m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

Kte jelű építési övezet A temető területe 22. §

Az építési övezet jele: Kte

SZ	10
4,5	20 000

- (1) Az építési övezetben csak a terület funkciójának megfelelő építmények helyezhetők el.
- (2) A temető területén és a telekhatártól számított 50,0 m széles sávban kegyeletsértő tevékenység nem folytatható.
- (3) Az építési övezet telkére és építési használatára vonatkozó előírások a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| Kialakítható legkisebb telekterület: | 20 000 m ² |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 10% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 4,5m |
| Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: | 70% |

- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. bekezdésében felsoroltak közül az a), c) k)-ból a komposztáló és m) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

Krt jelű építési övezet
Községi rendezvényter terület
23. §

Az építési övezet jele: Krt

SZ	10
5,0	20 000

- (1) Az építési övezetben csak a terület funkciójának megfelelő épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkére és építési használatára vonatkozó előírások a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| Kialakítható legkisebb telekterület: | 20 000 m ² |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 10% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 5,0 m |
| Kialakítandó legkisebb zöldfelületi arány: | 40% |
- (3) A melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54. bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), e), h) és m) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

Ksr jelű építési övezet
Sport-rekreációs terület
24. §

Az építési övezet jele: Ksr

SZ	15
6,0	15 000

- (1) Az építési övezetben csak a terület funkciójának megfelelő, elsősorban a pihenést, sportot és játékot szolgáló épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) A terület be nem épített részén szabadtéri sport-rekreációs funkciók létesítményei a szabad terület max 30%-án, fásított illetve zöld-parkolók a szabad terület max 5%-án létesíthetők. A fennmaradó szabad terület legalább 50%-ban intenzíven parkosított pihenő-, játszó- és díszkertként alakítandó ki.
- (3) Az építési övezet telkeire és azok építési használatára vonatkozó előírások a következők:
- | | |
|--|-----------------------|
| Kialakítható legkisebb telekterület: | 15 000 m ² |
| Beépítési mód: | szabadonálló |
| Megengedett legnagyobb beépítettség: | 15% |
| Megengedett legnagyobb építménymagasság: | 6,0 m |
| Kialakítandó legkisebb zöldfelület: | 70% |
- (4) A melléképítmények közül az OTÉK 1. sz mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), c), d), e), f), g), h), és m) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK ÖVEZETE

KÖu/k jelű övezet Közlekedési területek

25. §

- (1) A közlekedési területek övezetébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét kialakítani vagy megváltoztatni csak szabályozási terv szerint lehet.
- (3) A közúti és vasúti övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) Az 5. sz. főút külterületi szakasza K.III.
 - b) A közigazgatási területen áthaladó bekötőutak: külterületen K.VI., belterületen B.V.c.
 - c) Gyűjtőutak: B.V.c.
 - d) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.
- (5) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel (beleértve reklámtábla és egyéb reklámhordozó elhelyezését is). A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
 - a) Az 5. sz. főút nyomvonala mentén 100-100 m.
 - b) Az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m.
- (6) A tervezett közutak kiépítéséhez az OTÉK szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ettől eltérni csak szabályozási terv keretei között készül, az adottságokhoz alkalmazkodó méretezés alapján lehet.

Jelen rendeletben biztosított eltérések

 - a) kiszolgáló utak:
 - lakóövezet és vegyes övezet esetén az általánosan alkalmazandó 12,0 méter helyett kivételesen 10,5 méter is alkalmazható abban az esetben, ha az alkalmazott közmű elhelyezési megoldások ezt lehetővé teszik és a gyalogos forgalom is megoldható. (Minimális méretként 9,0 m szabályozási szélesség legfeljebb akkor alkalmazható, ha a lakóutca max. 10 telket tár fel, nem hosszabb 100 méternél és a teljes közművesítés helyigénye e csökkentett szélesség mellett is biztosítható).
 - gazdasági övezet esetén minimum 16,0 méter.
 - b) a külterületi közutak szabályozási szélessége min. 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Amennyiben az érintett területre szabályozási terv nem készül, az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.
- (7) A külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (8) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.
 - a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.
 - b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.
 - c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az Önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos

saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken. Ezt is a vállalkozónak kell megépíteni vagy az építés ráeső költségét megfizetnie.

- (9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.
- (10) A közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (11) Az országos közforgalmú vasútvonal mentén az OTÉK előírásainak megfelelő 50 m széles védősávot kell biztosítani, amelyen belül csak a vonatkozó ágazati jogszabályokban előírt feltételeknek megfelelően helyezhető el építmény.

Közműterületek, közművekre vonatkozó előírások

26. §

- (1) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságain belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és tervezett közcélú, községi vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közmű-, vizgazdálkodási vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (3) Építmények építésére engedély csak az adott építési övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (4) A község beépített és beépítésre szánt területein, ahol a közüzemi szennyvízelvezetés nem biztosított, a szennyvizek kezelését zárt tárolóba való gyűjtéssel és szippantással történő eltávolítással, a kijelölt szennyvízleürítő helyre történő elszállítással kell biztosítani. A közcsatorna vezeték kiépülése után, egy éven belül kötelező a közhálózatra történő rákötés. Ezután közműpótló létesítése és használata nem engedélyezhető.
- (5) A község beépítésre nem szánt területein a szennyvíz eltávolítását zárt tárolóba való gyűjtéssel és szippantással kell biztosítani..
- (6) A község teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása. A házi mechanikai tisztító kisberendezések alkalmazása kommunális és termelési szennyvizek tisztítására nem engedélyezhető, biológiai szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazása csak külön szakhatósági engedély beszerzésével engedélyezhető a csatornahálózatra való rákötésig.
- (7) Az előírtól eltérő szennyezettségű szennyvizeket telken belül kell előtisztítani (ipari szennyezettség, olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.) és csak ezután szabad bevezetni a közcsatornába vagy a közműpótlóba. Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékig kell elvégezni. A szennyvíz-előtisztításból származó veszélyes hulladékot elszállításig úgy kell tárolni, hogy az környezeti szennyezést ne okozzon.
- (8) A vízfolyások partéleitől a karbantartás számára szabadon kell hagyni az alábbi szélességű sávokat:
 - VIZIG kezelés esetén 6-6 m-t,
 - társulati kezelés esetén 4-4 m-t,
 - önkormányzati kezelés esetén 2-2 m-t,
 - nyílt árkok mentén az egyik oldalán legalább 2 m-t, a másik oldalán legalább 1 m-t.
- (9) A 20 gépkocsinál nagyobb férőhelyszámú parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal szabad, a felületéről összegyűlő csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad csak a közcsatorna hálózatba, vagy élőfolyásba vezetni. Szénhidrogén szennyezettségnek kitett út, illetve parkoló felületről összegyűlő csapadékvizeket benzin és olajfogó műtárgyon is keresztülvezetve szabad közcsatornába, vagy élőfolyásba vezetni.

- (10) A beépített, illetve beépítésre szánt területeken a csapadékvíz elvezetésére az út szilárd burkolatú kiépítésénél, illetve rekonstrukciójánál csapadékvíz elvezető hálózatot kell kiépíteni.
- (11) A csapadékvíz-elvezetés megtervezésének a település teljes területére vonatkozó, egységes vízrendezési tervre kell alapulnia.
- (12) A közszékhely területén a földfelszín felett vezetett vezetékhalozatok (villamos energia, táv- és hírközlés) átépítése, rekonstrukciója vagy új hálózat építése csak földfelszín alatti kialakítással engedélyezhető.

ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETE

Zkp jelű övezet Közparkok területei 27. §

Az övezet jele: Zkp

SZ	2
3,0	3000

- (1) Az övezet telkei max. 2 % mértékig építhetők be, földszintes, max. 3,0 m építménymagasságú, magastetős épülettel, amennyiben a telek területe nagyobb, mint 1500 m².
- (2) Az övezetben az OTÉK 27. §. (4) bekezdésének a), és c) pontjában felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet telkein a közparkokat legalább 50 %-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
- (4) A közparkokat kertépítészeti tervek alapján kell kialakítani.
- (5) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerkezet esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (6) Az övezetben a használat tartás építményei nem helyezhetők el.
- (7) A melléképítmények közül az OTÉK 1.sz. mellékletének 54. bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c) d), e), h) m) és n) pontokban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

ERDŐTERÜLETEK ÖVEZETE

Az erdőterületek övezeteinek általános előírásai

28. §

- (1) A meglévő erdőterületek nem csökkenthetők, az erdőterületek a kapcsolódó parlagterületek hozzátelepítésével, a belterületi szegélyek és a környezetvédelmi védőterületek erdősítésével növelhetők.
- (2) Az erdőterületekre erdőgazdasági üzemterv készítenendő. Az új erdőterületek erdészeti telepítési terv alapján létesítendők, majd üzemterv alapján tartandók fenn.
- (3) Az erdő övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetekre vonatkozó (25. §) előírásai vonatkoznak.

Ev jelű övezet
Védelmi erdőterületek
29. §

- (1) Az övezet elsődlegesen védelmi (talaj-, víz-, levegőtisztaság- és egyéb környezetvédelmi) célú erdőterületek kialakítására szolgál.
- (2) Az övezet nem építhető be, területén csak az erdőgazdasági műveléshez szükséges, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra építményei (utak, közművek, stb.) és vadvédelmi kerítés létesíthető.

Eg jelű övezet
Gazdasági erdőterületek
30. §

Az övezet jele: Eg

SZ	0,5
7,5	100 000

- (1) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (2) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb egy lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben építési engedély csak akkor adható ki, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (4) Ha az beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m²-t meghaladja, akkor a beépítés csak jóváhagyott szabályozási terv alapján engedélyezhető.
- (5) Az övezet kialakításának elsődleges célja a erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 25-45° között választható meg.
- (7) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es pontjában felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (8) A 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.
- (9) Az övezetbe tartozó erdőterületek min. 50 %-ban faállománnyal telepítendőek be, fennmaradó részük gyeperes és cserjés felületként alakítható ki. Új növényállomány telepítésénél őshonos fajok használhatók. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható ki, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI

A mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

31. §

- (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban egyes esetekben az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) A mezőgazdasági övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetek (25. §) előírásai vonatkoznak.
- (4) Az övezetben a teleknek csak a kivett művelési ágú része keríthető le, természetes hatású anyag használatával. A beépítetlen telek, vagy telekrész nem keríthető le.
- (5) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter széles oldalkertet és 10 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.
- (6) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel nagyobb magasságban alakítható ki.
- (7) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

Má-á jelű övezet

Beépítést meg nem engedő általános mezőgazdasági területek

32. §

Az övezet jele: Má-á

-	-
-	-

Az övezet telkei nem építhetők be.

Má-f jelű övezet

Mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő, farmgazdasági területek

33. §

Az övezet jele: Má-f

SZ	1,0
7,5	50.000

- (1) Az övezetben beépíthető legkisebb birtoktest és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Beépítési mód	A legkisebb			A beépítésnél alkalmazható					
	beépíthető birtoktest			legnagyobb			legkisebb		
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	50.000	-	-	1,0	1,0	0,3	7,5	-	-

- (2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.
- (3) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.
- (4) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
- (5) A birtokközpont kialakításához előzetesen elvi építési engedélyt kell kérni.
- (6) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkeire építési tilalmat, illetve korlátozást kell bejegyezni. A birtokközpont, illetve a birtoktest területén történő építési tevékenység engedélyezési eljárása során a mezőgazdasági birtoktest meghatározásához az OTÉK 1.sz. mellékletének 55/A pontjában foglaltakat kell figyelembe venni.
- (7) A birtokközpont telkén a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
- (8) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (9) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén kivételesen lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb egy lakás, ezen felül legfeljebb további egy szolgálati lakás létesítése engedélyezhető.
- (10) Ha a birtokközpont telkén a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 600 m²-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott szabályozási terv alapján engedélyezhető.
- (11) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
 - a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
 - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.
- (12) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35-45 fok között választható meg.
- (13) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
- (14) Az 50.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (15) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

Mk-jelű övezet
Kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények
elhelyezését megengedő területek
34. §

Az övezet jele: Mk

SZ	1,5
4,5	3 000

- (1) Az övezetben kialakítható telek és az engedélyezhető beépítés fő paramétereit az alábbi táblázat előírásai tartalmazzák.

Beépítési mód	A legkisebb beépíthető telek			A beépítésnél alkalmazható legnagyobb					
	területe (m ²)	szélessége (m)	mélysége (m)	beépítettség terepszint felett (%)	beépítettség terepszint alatt (%)	bruttó szintterületi mutató (épület m ² /telek m ²)	építménymagasság (m)	építménymagasság (m)	zöldfelületi arány (%)
Szabadon álló	3.000	-	-	1,5	-	0,3	4,5	-	-

- (2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.
- (3) Az övezetben új építmények elhelyezése az OTÉK 29. § (2) és (3) pontjaiban foglalt feltételek szerint engedélyezhető.
- (4) A 3.000 m²-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
- (5) Az övezetben csak magastetős kialakítású építmény engedélyezhető. A tető hajlásszöge 30-45 fok között választható meg.
- (6) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 600 m²-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott szabályozási terv alapján engedélyezhető.
- (7) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.
- (8) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsorolt bármely létesítmény elhelyezhető.
- (9) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez az állattartási rendeletben meghatározott mérték felett, az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK ÖVEZETE

V jelű övezet
Vízgazdálkodási területek
35. §

- (1) Az övezetbe a kis vízfolyások medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek és lekerített védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással, a vízpartok zöldfelületi célú hasznosításával, illetve a természet- és környezetvédelemmel

kapcsolatos létesítmények helyezhetők el, ettől eltekintve az övezet területe nem építhető be.

- (2) A kisvízfolyások 26.§ (8) bek. szerint biztosítandó fenntartási sávja csak gyepként (rét, legelő) vagy egyik oldalon útként alakítható ki.
- (3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők, természeti terület esetén a természetvédelmi szakhatóság egyetértésével.
- (4) A vízgazdálkodási övezetekbe sorolt, de kivett művelési ágú földútként és egyúttal közterületként nyilvántartott területekre a HÉSZ KÖ jelű közlekedési övezetek (25. §) előírásai vonatkoznak.

V. FEJEZET

ÉRTÉKVÉDELEM

Művi értékvédelem

36. §

- (1) A település közigazgatási területén lévő nyilvántartott régészeti lelőhelyek (a Szabályozási terven feltüntetve) ex lege, az örökségvédelmi törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.
- (2) A régészeti lelőhelyeken tervezett földmunkák (bontás, alapozás, pince- és mélygarázs építés, közművesítés, egyéb nyomvonalas létesítmények kiépítése, tereprendezés), illetve telekalakítás engedélyeztetési eljárása során a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapesti Regionális Irodáját szakhatóságként meg kell keresni.
- (3) A kulturális örökség védelméről szóló törvény értelmében a régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó beruházásokkal lehetőség szerint el kell kerülni. Ha a lelőhely elkerülése a földmunkával járó fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás másutt nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární. A megelőző feltárássra az örökségvédelmi törvény értelmében a beruházónak szerződést kell kötnie a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságával.
- (4) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökségvédelmi törvény szerint eljárva a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni, és haladéktalanul értesíteni kell a Pest Megyei Múzeumok Igazgatóságát. A bejelentési kötelezettség a felfedező, az ingatlan tulajdonosát, az építetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli.
- (5) A helyi, egyedi értékek - épületek és építmények - védelmét önkormányzati értékvédelmi rendeletben kell megállapítani.
- (6) A helyi védelemre javasolt értékek listáját a 2.sz. melléklet tartalmazza. A helyi egyedi védelem körét az Önkormányzat kibővítheti.
- (7) A helyi védelem alatt álló épületek és építmények esetében meg kell őrizni a kialakult teleszerkezetet, a hagyományosan kialakult beépítési módot, a hagyományos homlokzati megjelenést, a tömeg- és tetőformát, a párkány- és gerincmagasságot, az építmény utcaképben betöltött szerepét.
- (8) A művi értékek helyi védelmét az építményeken végzett építési munkák építésengedélyezése során az építésengedélyezés helyi, kiegészítő szabályait tartalmazó 4. és 5.§ előírásainak, valamint a helyi értékvédelemről szóló rendelet előírásainak együttes betartásával kell biztosítani.

Táj-és természetvédelem

37. §

- (1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
- (2) Az övezetbe a Duna-Ipoly Nemzeti Park (továbbiakban: DINP) nyilvántartásában szereplő, védelem alatt nem álló természeti területek tartoznak (3.sz. melléklet).
- (3) Az övezetbe eső területeken művelési ág megváltoztatásához a DINP engedélye szükséges, míg egyéb tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a DINP Igazgatósága véleményének figyelembevételével engedélyezhető.

VI. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

A környezet védelmének általános előírásai

38. §

- (1) A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.
- (2) Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.
- (3) Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

A föld védelmének általános előírásai

39. §

- (1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:
 - a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,
 - b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
 - c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.
- (2) A termőföldön történő beruházások építési engedélyezési eljárásába a 46/1997.(XII.29.) KTM rend. 7.§ (1) bekezdés alapján a talajvédelmi hatóságot is be kell vonni. Az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni a területen található humuszvagyon védelmével, a letermelés, deponálás és felhasználás módjával.
- (3) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

A föld védelmének mezőgazdasági övezetekre vonatkozó előírásai

40. §

- (1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó, a termesztés technológia és talajvédelmi beavatkozások összehangolásán alapuló talajvédő gazdálkodást kell folytatni.
- (2) A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdő művelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél, vagyis az ÉNy-i irányába eső határa mentén.

A vizek védelmének általános előírásai

41. §

- (1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető. Belterületeken a szennyvíz csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
- (3) A községi vízmű védőterületének kijelölését 2007-ig el kell végezni.

A vizek védelmének vízgazdálkodási övezethez kapcsolódó előírásai

42. §

- (1) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a kezelő, üzemeltető köteles gondoskodni.
- (2) A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízepítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

43. §

Légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyag kezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

44. §

Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés a létesítményre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

45. §

- (1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális

hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

- (2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.
- (3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
- (4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
- (5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, üzemi gyűjtőben történő biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
- (6) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt döngútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

VII. FEJEZET

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

46. §

- (1) Jelen rendelet és a rajzi mellékletét képező Szabályozási terv 2004. év hó napján lép hatályba, kivéve a 4.§ (1),(2) bekezdését, melynek hatálybalépése a helyi értékvédelmi rendelet hatálybalépésének időpontja.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 12/1998. (XII.14.) számú önkormányzati rendelet a község építési szabályzatáról hatályát veszti.
- (3) Jelen rendeletet a hatályba lépése napjától az újonnan induló eljárásoknál kell alkalmazni.

Kelt: Hernád, 2004. november 30.

.....
Zsadányi Lászlóné
polgármester

.....
Dr. Fazekas Tibor
jegyző

1.sz. Melléklet: Elővásárlási joggal terhelt telkek:

- 710-716 hrsz-ú és 732/1 hrsz-ú telkek – a községi rendezvénytér bővítése céljára,
- 135. hrsz-ú telkek – a községközpont rendezettségének javítására.

2.sz. Melléklet: Helyi, egyedi művi értékek:

- R.k. templom – Fő út,
- Harangláb – Váradi út,
- Faluház-tájház – Fő út,
- Idősek Klubja épülete – Erdő u.,
- A község első közkútja, mint ipari emlék – Vízmű-telep.

3.sz. Melléklet: Természeti területek:

- gyepterületek a Hernádi (U-I) csatorna mellett,
- gyepterületek az Örkényi úttól délre.

Függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

1. Bogár-dűlő, őskori (késő bronzkori), szarmata és avar kori településmaradványok (1987)
2. Bogár-dűlő, őskori (késő bronzkori) telepnyomok (1987)
3. Bogár-dűlő, szarmata településmaradványok (1987)
4. Szeszfözde (Szabó-major?) környéke, feltehetően az Éber László által 1900-ban feltárt avar temető lelőhelye
5. Mészáros-tábla, középkori település (Pusztahernád) templom, temető (1969, 1987)
6. Március 15. Tsz. Az újhartyáni út kanyarulatában – valószínűleg az úttól K felé is – szarmata településnyomok (2001)
7. MOL – Hernád 1, őskori, szarmata és Árpád-kori telepnyomok (1989-99)
8. MOL – Hernád 2, őskori, szarmata, avar és Árpád-kori telepnyomok (1989-99)
9. MOL – Hernád 3, szarmata településmaradvány (1989-99)
10. MOL – Hernád 4, az Újhartyánba átnyúló lelőhely, szarmata település (1989-99)
11. Az újhartyáni úttól D-re kb. 350m-re elmondás szerint urna került elő, temető