

DEMJÉN

Község Önkormányzata Képviselő-testületének

10/2020. (IX. 7.) rendelete



DEMJÉN KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

a 5/2022.(II.10.) sz. módosítással egységes szerkezetben

TARTALOMJEGYZÉK

Melléklet

1. melléklet: Belterület szabályozási terv, M=1:2.000
2. melléklet: Külterület szabályozási terv, M=1:8000
- 3-13. melléklet: Építési övezetek beépítési paraméterei (táblázatok)

Függelék

1. függelék: Régészeti lelőhelyek
2. függelék: Zajterhelési határértékek
3. függelék: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok listája
4. függelék: Egyedi tájértékek
5. függelék: Építési helyek a beépítési módok szerint

DEMJÉN KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Demjén Község Önkormányzata Képviselő-testületének

10/2020. (IX. 7.) rendelete

Demjén Község Helyi Építési Szabályzatáról

Demjén Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a 45. § (2) bekezdés bb) alpontjában, a 32. § a) pontjában és a 36. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

a.i.1. ÁLTALÁNOS RÉSZ

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya Demjén község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ előírásait az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (3) A HÉSZ a mellékleteit képező „SZT-b” jelű, M=1:2000 és „SZT-k” jelű, M=1:8000 méretarányú szabályozási tervvel együtt érvényes.
- (4) A belterület határvonalát a képviselőtestület a szabályozási terv alapján határozza meg.
- (5) Terület belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.
- (6) A HÉSZ, illetve az annak mellékletét képező szabályozási tervben előírt helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

2. Közterület-alakításra vonatkozó előírások

2. §

A közterület-alakításra vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.

I. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. Az épített környezet értékeinek védelme

3. §

- (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.
- (2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.

4. Régészeti lelőhelyek

4. §

- (1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv és az **1. függelék** tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

5. Fogalom-meghatározások

5. §

- (1) **Apartman:** szálláshely szolgáltató rendeltetési egység, amely konyhából, fürdőszobából és szobákból áll.
- (2) **Főépület építési helye:** Az övezet elsődleges funkciójú épületét, épületeit e területen belül kell elhelyezni.
- (3) **Telek be nem építhető része:** A területen épületet elhelyezni, fás szárú növényeket ültetni tilos.
- (4) **Többszintes növényállomány:** Nagy vagy közepes lombtömegű fával, cserjével, illetve talajszinten gyeppel vagy talajtakaró növényzettel fedett, környezetvédelmi céllal kialakított zöldfelület.

II. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

6. Táj- és természetvédelem

6. §

- (1) Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megővését.
- (3) Külterületen, tájképvédelmi területen csak tájba illő épület (lásd: fogalommagyarázat) helyezhető el. A tájba illesztés részletes szabályait a Településképi rendelet határozza meg.
- (4) A tájképvédelmi területen a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.
- (5) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közművezeték területét, az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a táj jellegéhez és ökológiai adottságaihoz alkalmazkodó – nem mérgező, allergiát és betegséget nem okozó – növények használhatók.
- (6) Kötelező zöldsáv létesítendő a szabályozási tervlapon „beültetési kötelezettséggel érintett terület” jelöléssel ellátott területeken a (3) bekezdésben meghatározottak szerint. Az érintett területeken többszintes növényállományt kell kialakítani (lásd: fogalommagyarázat).
- (7) A szabályozási terven jelölt „telek természetközeliévé megtartandó része” által érintett területen:
 - a) a fenntartásról az erdőművelés szabályai szerint, a Nemzeti Park Igazgatósággal egyeztetett módon kell gondoskodni,
 - b) a területen lévő beerdősült területek faállományának megtartását, a természetközeli cserjések és ligetek megtartását és fejlesztését biztosítani kell,
 - c) a terület belsejében kétszintes növényzónák (mezsgyék) alakítandók ki fészkelőhelynek alkalmas honos növényállománnyal,
 - d) a teljes területen gondoskodni kell a szukcessziós folyamatok, illetve a megjelenő gyomfajok visszaszorításáról.

7. Védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt természeti területek és értékek

7. §

- (1) A település területén az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájképvédelmi területek, illetve az ex lege védett területek védőterülete (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Országos jelentőségű védett természeti területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az országos védettségű területre vonatkozó előírások, valamint a védett terület kezelési és fenntartási terve alapján végezhető.
- (3) Védett területen antennatorony nem létesíthető. Föld feletti villamosenergia és hírközlési vezeték helyett csak földkábeles vezetés létesíthető abban az esetben, ha a terepszint alatti elhelyezés természetvédelmi oltalom alatt álló fákat nem veszélyezteti, vagy károsítja.

III. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

8. Környezetvédelem

8. §

- (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat
 - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
 - c) kizárja a környezetkárosítást,
 - d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (1) 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.
- (2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telek határvonalán kell teljesülniük.
- (3) Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- (4) Állattartásra szolgáló építmény és trágyatároló nem építhető élelmiszer tároló, - feldolgozó és -forgalmazó építményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmény és gyógyszerár telekhatárától számított 50 méteren belül.

9. A termőföld védelme

9. §

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést, valamint melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (5) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.
- (6) 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.

10. A levegő védelme

10. §

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (2) A légszennyezést okozó, helyhez kötött működő, illetve új létesítménynél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

11. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés

11. §

- (1) A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (3) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.

12. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

12. §

- (1) Vízgazdálkodási területként bejegyzett terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.
- (2) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet és csak akkor, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára:
 - a) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es,sávot szabadon kell hagyni.
- (4) A település területén futó vízfolyások építési korlátozással érintett védőtávolságainak lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. Az érintett területeken az alábbi rendelkezések az érvényesek:
 - a) a vízfolyások természetvédelmi érintettségű szakaszai mentén a telkeken a partvonaltól számított 50 méteres sáv. Beépítésre szánt területen a sávot a „telek természetközeli rész”-ként kell fenntartani.
 - b) a természetvédelmi érintettség alatt nem álló telkeken a partvonaltól számított 20 méteres sávban új építmények elhelyezése tilos,
 - c) a védőtávolságon belül eső meglévő építményeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők, azok helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, magasságú és tömegű épület építhető.
- (5) Mélyebb fekvésű és a rendszeresen belvízjárta területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.

13. Zaj elleni védelem

13. §

- (1) 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.
- (2) A zaj- és rezgésterhelési határértékeket a 2. számú függelék tartalmazza.

IV. Fejezet Közművek előírásai

14. Közművesítés és közműlétesítmények

14. §

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű:
 - a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) településképi megjelenésre,
 - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (4) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) közforgalmú út esetén belterületen és külterület beépítésre szánt területén a közvilágítás kiépítéséről,
 - e) magánút esetén kül- és belterület beépítésre szánt területén a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.

- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közműlétesítményt el kell bontani, a területet helyre kell állítani,
 - b) az indokoltan földben maradó létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 8 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fásor telepítését ne akadályozzák meg.
- (7) Azon területeken, ahol a topográfiai viszonyok szükségessé teszik, övárkot kell kialakítani a helyi vizek megfogására.

15. Vízellátás

15. §

- (1) Belterület beépítésre szánt területén új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető.
- (2) Külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyéni vízbeszerzéssel is biztosítható az ivóvíz ellátás, ha az, az illetékes szakhatóság igazolásával egészséges ivóvíz minőségnek megfelel.
- (3) Belterület beépítésre szánt területén új vízhálózat:
- a) csak a szennyvíz közcsontra hálózattal együtt építhető,
 - b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsontra hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.
- (4) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- a) DN 100-as méretű vezeték építeni nem szabad,
 - b) tűzcsapok felszerelését úgy kell megoldani, hogy a tűzoltó jármű felállása esetén is legalább egy forgalmi sáv maradjon
- (5) Ha a közhálózatról a tűzivíz igény nem biztosítható, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzivíz igény csökkentése szükséges.

16. Szennyvízelvezetés

16. §

- (1) Szennyvízelvezető hálózatot elválasztott rendszerrel kell építeni.
- (2) Beépítésre szánt csatornázatlan és beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
- a.a) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztárolóban kell összegyűjteni,
- az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
 - a közműpótló szennyvíztároló használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- a.b) a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható (felszín alatti tisztított vízelhelyezés tilos)
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
- b.a) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
- ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadó rendelkezésre áll (felszín alatti tisztított víz elhelyezés tilos),
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (3) A szennyvízcsatorna kiépítése után arra rá kell csatlakozni, az alkalmazott szennyvíz közműpótlót fel kell számolni.
- (4) A település felszín alatti vízminőség védelmi fekvése miatt, a talaj, talajvíz, vízbázis védelem és a felszíni vizek védelme érdekében a nyers szennyvíz:
- a) közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos,
 - b) nyílt árokba, időszakos, vagy állandó vízfolyású mederbe vezetése tilos.

17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

17. §

- (1) A felszíni vizek (vízfolyás, patak, víztározó, tó) mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.

- (2) A karbantartó sávot a patak, vízfolyás középmeder vízállásától lehet kijelölni, ha a vízfolyás középmeder vízállása nem került kijelölésre, akkor a földhivatali térképen rögzített meder telkének határától kell kijelölni, akkor is, ha a valóságban a vízfolyás földhivatali térképen rögzített telkén kívül halad.
- (3) A patak, vízfolyás meder telkének módosítása (szűkítése, bővítése, meder keresztmetszetbe, a vízlevezetésbe való beavatkozás (záportározó kialakítás), híd-építés, földhivatali térképen rögzített hely és a valóságban igénybevett terület összehangolása) csak az illetékes hatóság engedélye alapján lehetséges (vízjogi létesítési engedély alapján).
- (4) Csapadékvíz csatornát elválasztott rendszerben kell kiépíteni.
- (5) Szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.
- (6) Csapadékvíz más ingatlanra nem vezethető:
- a) a csapadékvíz csak a közterületen lévő csapadékvíz csatornába (akár zárt csapadékcsonnába, akár nyílt vízelvezető árokba, akár élővízbe) vezethető az út, illetve az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján,
 - b) a csapadékvíz elvezetés, amennyiben a telkek gravitációs elhelyezkedése szükségessé teszi a magántelken történő átvezetést, az csak szolgalmi jogi megállapodással és bejegyzéssel történhet.
- (7) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor legkésőbb a használatbavételig a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezetten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.
- (8) Meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízelvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz.
- (9) Építési telken belüli csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság engedélyével valósítható meg (vízjogi létesítési engedély alapján).
- (10) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszméretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) a kocsibehajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet
 - b) telkenként csak egy kocsibehajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - d) a vízzállítás akadálymentes legyen,
- (11) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell
- a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - b) új telekosztású terület esetén.
- csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (12) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel, illetve zárt csapadékcsonnával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (13) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.

- (14) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a befogadóba.

18. Energiaellátás

18. §

- (1) Azokban az esetekben, amelyekben a vonatkozó jogszabály nem tiltja szabadvezetékes hálózat létesítését, az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a kisméretű elosztó-, a közvilágítási és elektronikus hírközlési szabadvezetéseket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni, amelyre szükség esetén a közvilágítást szolgáló lámpafejeket is el kell helyezni.
- (2) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (3) Beépítésre szánt területen az egyes ingatlanok új bekötését földkábeles csatlakozással kell kiépíteni még akkor is, ha a közcélú hálózat oszlopsoron halad.
- (4) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha föld feletti hálózat kiépítése miatt erdőirtás válik szükségessé, akkor a hálózat fakivágás nélkül, úthálózat mentén, földalatti telepítéssel építhető.
- (5) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos fényforrással szerelt lámpatestek alkalmazhatóak.
- (6) Földgázvezeték közterületen és telek előkertjében is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.
- (7) Házi gáznyomásszabályzó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés a telek előkertjébe vagy az épület alárendeltebb homlokfalára szerelhető.
- (8) Égéstermék elvezető szerelt kémény utcai homlokzatra nem szerelhető.

19. Elektronikus hírközlés

19. §

- (1) Külterületen új elektronikus hírközlési hálózat föld feletti feszítéssel is kivitelezhető
 - a) ha egyéb föld feletti hálózat nincs kiépítve, akkor önálló oszlopsor létesíthető
 - b) ha a kisméretű villamos energia elosztóhálózat vagy közvilágítási hálózat vagy hírközlési szabadvezetékek már földfeletti feszítéssel haladnak, akkor annak oszlopsorára kell feszíteni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- (2) Új önálló antennatartó szerkezetet létesíteni csak külterületi gazdasági területen lehet.

2. KÜLÖNÖS RÉSZ

V. Fejezet

Részletes övezeti előírások

20. Területfelhasználási egységek

20. §

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A beépítésre szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

a) Lakóterület

- aa) falusias lakóterület, jele: **Lf**
- ab) kertvárosias lakóterület, jele: **Lke**

b) Vegyes terület

- ba) településközpont, jele: **Vt**
- bb) intézményi terület, jele: **Vi**

c) Gazdasági területek

- ca) kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: **Gksz**

d) Különleges terület

- da) Élmenypark, jele: **Kélménypark**
- db) Mezőgazdasági üzemi, jele: **Kmezőgazdasági üzemi**
- dc) Pincés terület, jele: **Kpincés**
- de) Idegenforgalmi terület, jele: **Kidegenforgalom**

e) Üdülő terület

- ea) Hétvégiházas, jele: **Üh**
- eb) Üdülőházas, jele: **Üü**

- (3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

a) Közlekedési terület

- aa) Közúti közlekedési terület: **KÖu**

b) Zöldterület

- ba) közkert, jele: **Zkk**

c) Erdőterület

- ca) Védelmi erdő, jele: **Ev**
- cb) Pincés védelmi erdő, jele: **Ev-p**
- cc) Gazdasági erdő, jele: **Eg**
- cd) Közjóléti erdő, jele: **Ek**

d) Mezőgazdasági terület

- da) Ált. mezőgazdasági terület-szántó, jele: **Má-sz**
- db) Ált. mezőgazdasági terület-gyep, jele: **Má-gy**
- dc) Ált. mezőgazdasági terület-szőlő, jele: **Má-sző**
- dd) Ált. mezőgazdasági terület-

- megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely, jele: **Má-ásv**
- de) Kertes mezőgazdasági terület, jele: **Mk**
- e) Vízgazdálkodási terület
- ea) Vízgazdálkodási terület, jele: **V**
- eb) Vízbázis, jele: **Vb**
- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
- fa) Temető terület, jele: **Kb-temető**
- fb) Nagyterjedésű sportolási célú terület, jele: **Kb-sport**
- fc) Lovarda terület, jele: **Kb-lovarda**
- fd) Bányaterület, jele: **Kb-bánya**
- fe) Napelempark terület, jele: **Kb-napelempark**
- ff) Gyógyhely terület, jele: **Kb-gyógyhely**
- fg) Szabadidő és élménypark terület, jele: **Kb-élménypark**
- fh) Kemping terület, jele: **Kb-kemping**
- fi) Szociális intézményi terület, jele: **Kb-szociális**
- fj) Hulladéklerakó terület, jele: **Kb-hulladéklerakó**
- g) Természetközeli terület, jele: **Tk**

VI. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

21. A beépítésre szánt területek általános előírásai

21. §

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- (2) Az építési övezetek telkeire vonatkozó szintterületi mutató a telken elhelyezhető valamennyi építmény bruttó szintterületének és a telek területének viszonyszáma.
- (3) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.
- (4) A telekalakítás szabályai:
 - a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
 - b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
 - c) Meglévő telek akkor is megosztható, ha a kialakuló telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott telekméretnél legfeljebb 5 %-kal kisebb.
 - d) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) A telkek beépítési módja
 - a) oldalhatáron álló (O)
 - b) szabadon álló (SZ)

c) zárt sorú (Z).

- (6) Terepszint alatti beépítés a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.
- (7) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

22. Lakóterületek általános előírásai

22. §

- (1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az OTÉK előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más elsődleges rendeltetésű építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
- a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) parkolóház.
- (3) Szabadon álló beépítési mód esetén az újonnan kialakítható telek szélessége legalább 16 m.
- (4) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az újonnan kialakítható telek szélessége legalább 14 m.
- (5) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (6) A magánutak kialakítható legkisebb szélessége: 6,0 méter.
- (7) Az övezeti beépítési paraméterek és előírások megtartásával vegyes rendeltetésű épületek is építhetők.

23. Falusias lakóterület (Lf)

23. §

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- a) egy lakóépület maximálisan 2 lakással, vagy két lakóépület egy-egy lakással, valamint
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató,
 - d) szálláshely szolgáltató,
 - e) igazgatási, iroda,
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - g) közösségi, kulturális, szórakoztató és
 - h) sport építmény.
- (2) A falusias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **3. melléklet** táblázata határozza meg.
- (3) Az építési övezetben az épületek bruttó alapterülete telkenként legfeljebb 200 m² lehet.

24. Kertvárosias lakóterület (Lke)

24. §

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- a) egy telken legfeljebb egy lakóépület, melyben legfeljebb két lakás alakítható ki
 - b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
 - e) szálláshely szolgáltató, telkenként legfeljebb összesen bruttó 250 m² épületben
 - f) sportépítmény.
- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteire vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **4. melléklet** táblázata határozza meg.

25. Településközpont vegyes terület (Vt)

25. §

- (1) Az építési övezetben elhelyezhetők a lakó rendeltetésű épületeken kívül:
- a) hitéleti, oktatási, szociális intézmények,
 - b) közösségi célt szolgáló épületek,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek,
 - d) irodaépületek.
- (2) A településközpont vegyes területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat az **5. melléklet** táblázata határozza meg.
- (3) A templomok esetén az előírt legnagyobb épületmagasság a kialakult állapotnak megfelelő.
- (4) A közművesítettség mértéke: teljes.

26. Intézményi vegyes terület övezete (Vi)

26. §

- (1) A "Vi" jelű övezet területe az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben az (1) bekezdésben foglaltakon kívül elhelyezhető rendeltetések:
- a) iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti és
 - e) sport,
 - f) telkenként 2, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (3) Az intézményi vegyes területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **6. melléklet** táblázata határozza meg.
- (4) Az övezetekben a legkisebb zöldfelületi mérték 30%-a 3 szintű (gyep, cserje, lombkorona szint) összefüggő zöldfelületként alakítandó ki.
- (5) A közművesítettség mértéke: teljes.

27. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

27. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:

- a) gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
- b) raktárak, tárolóépítmények,
- c) szolgáltató építmények,
- d) igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények
- e) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás,
- f) sportépítmények,
- g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények
- h) üzemanyagtöltő állomás.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területekre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **7. melléklet** táblázata határozza meg.

(3) A gazdasági övezetekben teljes közművesítettség kiépítése szükséges, de zárt szennyvíztározó építhető.

(4) A gazdasági területek építési övezeteire előírt legnagyobb épületmagasság az alkalmazott technológia miatt, de legfeljebb 15,0 épületmagasságig mértékben túlléphető.

28. Különleges területek

28. §

(a.a.1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.

(a.a.2) A különleges övezetekben teljes közművesítettség kiépítése szükséges, de zárt szennyvíztározó építhető.

29. Különleges terület - élménypark (K_{élménypark})

29. §

(a.a.1) A K_{élménypark} jelű idegenforgalmi különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek intenzívebb célterületei.

(a.a.2) Az építési övezetben elhelyezhetők:

- a) a pihenést, testedzést, gyógyturizmust szolgáló építmények
- b) az a) pont funkcióit kiszolgáló kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató, egyéb szolgáltató épület

- c) a használó és a személyzet számára szolgáló lakás
 - d) kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú épület
- (a.a.3) Az építési övezetben nem helyezhetők el:
- a) egyéb gazdasági célú épület
 - b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
- (a.a.4) Az élménypark építési övezet telekalakítási és beépítési előírásait a **8. melléklet** táblázata határozza meg.

30. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K_{mezőgazdasági üzemi})

30. §

- (1) A K_{mezőgazdasági üzemi} jelű mezőgazdasági üzemi terület a település beépítésre szánt területének a mezőgazdasági feldolgozó tevékenységet szolgáló területe.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhetők:
 - a) mezőgazdasági feldolgozó üzemi építmények
 - b) az előbbiek működéséhez szükséges raktár, tárolóépítmény
 - c) borház, vendéglátó egység, pince
 - d) a borházzal vagy vendéglátó egységgel egybeépített szálláshely-szolgáltató funkció
 - e) a rendeltetésszerű és biztonságos működéshez szükséges egy darab lakás
 - f) A K_{mezőgazdasági üzemi} építési övezetben haszonállat-tartó épület nem helyezhető el.
 - g) kereskedelmi egység
 - h) a K_{mezőgazdasági üzemi} építési övezetben munkásszálló
- (3) Az övezetekben épület az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a megyei területrendezési terv Borszőlő termőhelyi kataszter területére vonatkozó előírásaival összhangban építhető.
- (4) Az építési övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési előírásokat a **9. melléklet** táblázata határozza meg.
- (5) A K_{mezőgazdasági üzemi} építési övezetben teljes közművesítettség kiépítése előírt.

31. Különleges pincés terület (K_{pincés})

31. §

- (1) A terület jellemzően pincékkel, részben lakóházakká alakított borházakkal beépült különleges terület.
- (2) Az övezetben elhelyezhető funkciók: lakás, lakóépület, vendéglátó egység, élelmiszer kereskedelem.
- (3) A telekalakításnál, illetve épület-elhelyezésnél figyelembe kell venni a környező pincéket, azok megközelíthetőségét, a meglévő utakat, és a domboldal felszíni vízelvezetését is.
- (4) Közterületen megjelenő pinceszellőzők kialakítása a közterület-használatot nem korlátozhatja, nem veszélyeztetheti.
- (5) Az övezetben előkertet nem kell kialakítani, utcafronti beépítés is lehetséges.
- (6) A pincék megközelítését közterületről biztosítani kell.

- (7) A közlekedési területnek szabályozott területen pincebejárat nem lehet.
- (8) A beépített bruttó alapterület legfeljebb 60 m² lehet telkenként.
- (9) A közművesítettség mértéke: teljes.
- (10) Az építési övezetben a beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a **10. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.

Különleges idegenforgalmi terület (K_{idegenforgalom})

32. §

(1) A **K_{idegenforgalom}** jelű különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.

- a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) a pihenést, testedzést, turizmust szolgáló építmény, skanzen,
 - ab) kulturális építmény,
 - ac) kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató, egyéb szolgáltató építmény,
 - ad) lakás,
 - ae) kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú építmény;
- b) Nem helyezhető el:
 - ba) egyéb gazdasági célú építmény
 - ab) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(2) Az építési övezetben a beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a **11. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.

- (3) Az építési övezetben a felsorolt funkciókhoz teljes közművesítés szükséges.
- (4) Az építési övezetben kialakítandó zöldfelület legalább 50%-át művelt szőlőterületekként kell kialakítani és fenntartani.
- (5) A határoló összekötő út felől legalább 15 méter széles, háromszintű növényállománnyal kell védekezni az autóforgalom okozta zaj- és levegő- és porszennyezéstől, illetve gondoskodni a látványvédelemről.

32. Hétfélgépi terület (Üh)

33. §

- (1) Az **Üh** jelű építési övezet legfeljebb telkenként tíz üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető a terület rendeltetésével összhangban álló és azt közvetlenül szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények, sportépítmények.
- (3) Az építési övezetben a beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a **12. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.

33. Üdülőház terület (Üü)

34. §

- (1) Az üdülőház üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az Üü jelű építési övezetben üdülőépület mellett még
- a) elhelyezhető:
- aa) a terület rendeltetésével összhangban álló és azt közvetlenül szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények
 - ab) sportépítmények,
 - ac) a tulajdonos és használó számára szolgáló, telkenként egy darab lakás
- b) nem helyezhetők el:
- ba) üzemanyagtöltő állomás
 - bb) antennatorony
- (5) A közművesítettség mértéke: teljes
- (6) Az építési övezetben a beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a **13. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.

VII. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

34. Zöldterület – közkert (Zkk)

35. §

- (1) Zöldterület (közkert) – a szabályozási terven **Zkk** jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) A **Zkk** jelű övezetben épület nem létesíthető.
- (3) A **Zkk** jelű övezetben az alábbi építmények helyezhetők el
- a) pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) játszótér építményei,
 - c) sétaút, kerékpárút és köztéri bútorzat,
 - d) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény.
- (4) A **Zkk** jelű övezet telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.
- (5) A **Zkk** jelű övezet területein közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési műtárgyak és berendezések – gyalogos és kerékpárút, illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.
- (6) A **Zkk** jelű övezetben parkoló nem alakítható ki.

35. Erdőterület

36. §

- (1) A település szabályozási tervén „E” jellel szabályozott erdő művelési ágú, illetve a terv szerint erdősítésre javasolt ingatlanok területe.

- (2) A közigazgatási területen lévő erdőterületek elődleges rendeltetésük szerint:
- a) Gazdasági erdő (Eg):
 - b) Védelmi erdő (Ev)
 - c) Közjóléti erdők (Ek)
- (3) Az erdőterületeken kizárólag az erdőműveléssel összefüggő, az erdőtelepítés jövőbeli lehetőségét megőrző területhasználat folytatható.
- (4) Az erdőterületeken csak olyan erdőgazdasági, vagy egyéb más tevékenység folytatható, mely az erdő rendeltetését, kialakulását nem zavarja.
- (5) Az erdőterületen kerítés csak erdőgazdálkodási, vadgazdálkodási, illetve természetvédelmi céllal létesíthető.

36. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)

37. §

- (1) A védelmi erdő területek a Szabályozási terven „Ev” jellel jelölt területek, melyek elsődlegesen a természeti környezet, és különböző környezeti elemek, valamint a település, és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- (2) Az Ev jelű övezetben épület nem helyezhető el, mesterséges felületek nem létesíthetők, bánya nem nyitható.
- (3) Az Ev jelű övezetben az OTÉK 32.§-ban felsorolt építmények – távközlési és energetikai magasépítmény, adótorony, antenna – kivételével akkor helyezhetők el, ha az erdő természeti értékeit és védelmi rendeltetését nem zavarják.
- (4) Az Ev jelű övezetben a már meglévő épületek a rendelet hatályba lépését megelőző jogszerű használatuk szerint, a településkép védelmi rendelettel összhangban felújíthatók, korszerűsíthetők, de nem bővíthetők.
- (5) Az Ev jelű övezetben csak erdei kilátó, magasles, továbbá a természetvédelemmel, ismeretterjesztéssel, oktatási- és kutatási céllal összefüggő építmények helyezhetők el.
- (6) Az Ev-p jelű pincés véderdő övezetben terepszint feletti beépítés: 0%, terepszint alatti beépítés csak a meglévő pincék bővítéseként lehetséges, legfeljebb 80%. A meglévő épületek felújíthatók, de nem bővíthetők.

37. Erdőterület – gazdasági erdők övezete (Eg)

38. §

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven „Eg” jellel jelölt területek, amelyekben a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek hasznosítása.
- (2) Az Eg jelű övezetekben a rendeltetésnek megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények, valamint gazdasági épületek helyezhetők el.
- a) a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha),
 - b) a beépítés módja: szabadonálló,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5%,
 - d) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,

(3) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 500 m²-t nem haladhatja meg.

(4) A 10.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.

(5) Az **Eg** jelű övezetben épület elhelyezésének feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút az ivóvízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

(6) Az **Eg** jelű övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

38. Közjóléti erdő (Ek)

39. §

(1) A közjóléti erdő területek a Szabályozási terven „**Ek**” jellel jelölt területek, amelyek kifejezetten a szabadidő eltöltését, az ismeretterjesztést, a sportolást és az erdei turizmust szolgálják.

(2) Az **Ek** jelű övezetben az alábbi funkciójú épületek és építmények helyezhetők el:

- a) a szabadidő eltöltését szolgáló pihenőhely, esőbeálló, tűzrakó, menedékház, turistaút, erdei bútorzat;
- b) a testedzést és a turizmust szolgáló építmények, erdei tornapályák, turistautak;
- c) az erdő által biztosított körülményeket igénylő gyógyintézmények építményei;
- d) turizmust szolgáló információs táblák, kilátók, vendégházak
- e) szakrális jellegű építmények.

(3) Az **Ek** jelű övezet telkein az építés feltétele:

- a) a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha),
- b) a beépítés módja: szabadonálló,
- c) a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5%,
- d) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,

(4) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 800 m²-t nem haladhatja meg.

(5) Az **Ek** jelű övezetben a beépítés feltétele a villamosenergia ellátás, fűtő kút az ivóvízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

(6) Az **Ek** jelű övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az turisztikai és sportolási tevékenységhez szükséges építmények (pl. kilátó) technológiai okokból legfeljebb háromszorosan haladhatják meg.

39. Mezőgazdasági területek

40. §

(1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a természeti értékek, a termőtalaj, a termőföld védelme, a termelési adottságok hasznosítása érdekében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:

- a) általános mezőgazdasági terület –szántó (Má-sz),
- b) általános mezőgazdasági terület –gyep (Má-gy)
- c) általános mezőgazdasági terület –szőlő, gyümölcsös (Má-szö)
- d) kertes mezőgazdasági terület (Mk).

(2) Mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.

(3) Mezőgazdasági területeken csak terepfelszínt, természetes vízháztartást, valamint ökológiai adottságokat megőrző, természetkímélő gazdálkodás folytatható.

(4) Mezőgazdasági területen a földrészletnek csak a kivett művelési ágú, illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő, áttört hatású anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.

(5) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető a birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

40. Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz)

41. §

(1) Az általános mezőgazdasági szántó területek a Szabályozási terven „**Má-sz**” jellel jelölt területek, amelyek elsődlegesen a szántóföldi árutermelő gazdálkodásra szolgáló területek, ahol a növénytermesztéssel összefüggő, termékfeldolgozásra, tárolásra szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az **Má-sz** jelű övezetben épület és kerítés nem helyezhető el.

(3) Az **Má-sz** jelű övezetben 1 ha-nál kisebb telek nem alakítható ki

(4) Az **Má-sz** jelű övezetben építményt elhelyezni minden más tekintetben az OTÉK előírásai alapján lehet.

41. Általános mezőgazdasági terület – gyp (Má-gy)

42. §

(1) Az általános mezőgazdasági gyp területek a Szabályozási terven „**Má-gy**” jellel jelölt területek, ami a gypgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére,

kialakítására, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az **Má-gy** jelű övezetben a legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, valamint a legeltetéses, almostrágyás állattartás, az ezekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás, szolgáltatás épületei helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:

- a) a beépíthető legkisebb telekméret 50.000m² (5 ha),
- b) A beépítés mértéke legfeljebb 1%;
- c) legnagyobb megengedett épületmagasság 4,5 m;

(3) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete a 800 m²-t nem haladhatja meg.

(4) Az **Má-gy** jelű övezetben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

(5) Az **Má-gy** jelű övezetben a meglévő idős fák védendő, és megtartandók, a fás terület, facsoportok kiterjedése a 30%-ot nem haladhatja meg,

42. Általános mezőgazdasági terület – szőlő, gyümölcsös (Má-szó)

43. §

(1) Az általános mezőgazdasági szőlő, gyümölcsös területek a Szabályozási terven „**Má-szó**” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban nagyüzemi jellegű árutermelő szőlő- és gyümölcsstermesztésre kijelölt területek.

(2) A szőlő, gyümölcsös mezőgazdasági területek a felhasználás, és az építés feltételeit, és módját meghatározó besorolás szerint két övezetre oszlik:

- a) **Má-szó1**
- b) **Má-szó2**

(3) Az **Má-szó1** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.

(4) Az **Má-szó2** övezetben kizárólag a szőlő- és gyümölcsstermeléshez, illetve szántóföldi műveléshez, valamint ezen tevékenységekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás, valamint a borturizmus vendéglátó épületei és építményei helyezhetők el a (4) bekezdésben foglalt feltételek teljesülése esetén.

(5) Az **Má-szó2** övezet területén építmény csak birtokközponton helyezhető el. Birtokközpont kialakítható abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 20 ha összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 2 ha kell, hogy legyen, maximális beépítettsége 10%, épületenként max. bruttó 800 m² alapterülettel. A birtoktest összterületének max. 1%-a építhető be, de max. 3000 m².

(6) Az **Má-szö2** övezet területén az épületek és építmények megengedhető maximális épületmagassága 7,5 méter.

(7) Az **Má-szö2** övezetben legalább hiányos közművesítettségű szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló biztosítása.

(8) Az **Má-szö2** övezetben birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti és a telkek közútról, vagy önálló hrsz-on nyilvántartott magánútról megközelíthetők.

(9) Az **Má-szö3** övezetben a birtokközpont épületegyüttese körül legalább 10m széles takaró erdősáv létesítendő a Bükk-aljára jellemző tájhonos, illetve kultúrfajokkal.

43. Általános mezőgazdasági terület – megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely (Má-ásv)

44. §

(1) Az általános, megkutatott ásványi nyersanyaglelőhelynek szolgáló mezőgazdasági terület a Szabályozási terven „**Má-ásv**” jellel szabályozott övezet, ahol nyersanyag kitermelés és feldolgozás céljára szolgáló szénhidrogén kutak működéséhez szükséges üzemi és kiegészítő építmények helyezhetők el.

(2) Az **Má-ásv** jelű övezetben a mezőgazdasági hasznosítással összefüggő, a szénhidrogén kutak jövőbeli telepítési lehetőségét nem akadályozó területhasználat folytatható.

(3) Az **Má-ásv** jelű övezet telkein az építés feltételei:

- a) a kialakítható/beépíthető telek területe: kialakult,
- b) a beépítés módja: szabadonálló,
- c) a beépítés mértéke legfeljebb: 5%,
- d) a legkisebb zöldfelület aránya: 50%,
- e) a megengedett maximális épületmagasság: 5,0 m,

(4) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság technológiai okokból az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság kétszerese lehet.

(5) A védőtávolság megállapításában, valamint az azon belül elhelyezhető épületek, építmények engedélyezésében az illetékes környezetvédelmi hatóság engedélyében megfogalmazott szabályok alapján lehet eljárni.

44. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

45. §

(1) Az kertes mezőgazdasági területek a Szabályozási terven „**Mk**” jellel jelölt területek, amelyek elsősorban a kisüzemi szőlő-, gyümölcstermelési, kisparscellás intenzív kertgazdálkodási tevékenység folytatható.

(2) Az **Mk** jelű övezetben a helyi építési hagyományoknak megfelelő, szőlőműveléssel, borászattal, kertgazdálkodással, és gyümölcsstermesztéssel kapcsolatos épületek és építmények helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:

- a) a kialakítható/beépíthető telek területe: 800 m²,
- b) a beépítés módja: szabadonálló,
- c) a beépítés mértéke legfeljebb: 5%,
- d) a legkisebb zöldfelület aránya: 85%,
- e) a megengedett maximális épületmagasság: 4,0 m,
- f) A beépíthető telek legkisebb szélessége az építés helyén mért utca felőli homlokzat vonalán legalább 15 m.

(6) A beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett építmények összes bruttó földszinti alapterülete a 120 m²-t nem haladhatja meg.

(7) Az **Mk** jelű övezetben terepszint alatti beépítettség a 3 %-ot nem haladhatja meg.

(8) Az **Mk** jelű övezetben épületeken napkollektor, napelem, és a megújuló energiát hasznosító berendezés csak a tájképet, környezetet nem zavaró módon helyezhető el.

(9) Az **Mk** jelű övezetben fásítás, erdő nem létesíthető.

45. Vízgazdálkodási területek (V)

46. §

(1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven „**V**” jellel jelölt övezet, az állandó és időszakos vízfolyások, patakok telke tartozik.

(2) A **V** jelű övezet telkein kizárólag a vízgazdálkodással, illetve a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(3) A kisvízfolyások környezetében lévő 6-6 méteres fenntartási sáv külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(4) A **V** jelű övezetben tartozó vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízepítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

(5) A **V** jelű övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek környezetében a Környezetvédelmi előírások Felszíni vízrendezés fejezetében előírtakra figyelemmel kell lenni.

46. Természetközeli terület (Tk)

47. §

- (1) A természetközeli terület a Szabályozási terven „Tk” jellel jelölt területek, ahol a természetvédelmi szempontból kiemelt sziklagyepes domboldalak találhatók.
- (2) A Tk jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el, kerítést építeni nem lehet.
- (3) A Tk jelű övezetben tilos minden olyan tevékenység végzése, ami a természeti környezetet károsítja, vagy rá negatív hatással bír.

47. Különleges beépítésre nem szánt területek

48. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület a Szabályozási terven „Kb” jellel szabályozott terület.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt területek építmények elhelyezésének szempontjából
 - a) különleges beépítésre nem szánt terület – temető terület (Kb-temető)
 - b) különleges beépítésre nem szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület (Kb-sport)
 - c) különleges beépítésre nem szánt terület – lovarda terület (Kb-lovarda)
 - d) különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterület (Kb-bánya)
 - e) különleges beépítésre nem szánt terület – napelempark terület (Kb-napelempark)
 - f) különleges beépítésre nem szánt terület – gyógyhely terület (Kb-gyógyhely)
 - g) különleges beépítésre nem szánt terület – szabadidő és élménypark terület (Kb-élménypark)
 - h) különleges beépítésre nem szánt terület – kemping terület (Kb-kemping)
 - i) különleges beépítésre nem szánt terület – szociális intézmények területe (Kb-szociális)
 - j) különleges beépítésre nem szánt terület – hulladéklerakó terület (Kb-hulladéklerakó)

rendeltetésűek.

- (3) A különleges beépítésre nem szánt terület övezetében a beépítés legalább részleges közművesítéssel lehetséges.

48. Különleges beépítésre nem szánt terület – temető terület (Kb-temető)

49. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven **Kb-temető** jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kb-temető** jelű övezet telkein az építés feltételei:

- a) a kialakítható/beépíthető telek területe: kialakult,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 5%,
 - d) minimális zöldfelületi arány: 70 %,
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 5,0 m,
- (3) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.
- (4) Az övezetbe tartozó telkeken az épületeket, építményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
- (5) A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles, többszintes növényállományt kell biztosítani.

49. Különleges beépítésre nem szánt terület – nagyterjedésű sportolási célú terület (Kb-sport)

50. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – nagyterjedésű sportolási célú terület a Szabályozási terven **Kb-sport** jellel szabályozott övezet, ahol kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló, közösségi célú és vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (2) A **Kb- sport** jelű övezet telkein az építés feltételei:
- a) a kialakítható/beépíthető telek területe: kialakult,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 10%,
 - d) minimális zöldfelületi arány: 80%,
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 5,0 m,
- (3) Az övezetbe tartozó telek nem osztható meg.
- (4) Az övezetbe tartozó telkeken elhelyezésre kerülő épületeket, építményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékekkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

50. Különleges beépítésre nem szánt terület – lovarda terület (Kb-lovarda)

51. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület –lovarda terület az ökológiai hálózat által érintett, Szabályozási terven **Kb-lovarda** jellel szabályozott övezet, ahol a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható lovas sportpályák, állattartó épületek és az azokat kiszolgáló épületek, építmények (vendégház, takarmánytároló, fedett lovarda, raktár, klubház, parkoló, iroda stb.) funkciókat befogadó épületek helyezhetők el.
- (2) A **Kb-lovarda** jelű övezet telkein az építés feltételei:
- a) a kialakítható/beépíthető telek területe: nem megosztható,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 5%,
 - d) minimális zöldfelületi arány: 85%,
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m,
- (3) A be nem épített területen (az utakat kivéve) intenzív, háromszintes zöldfelületet kell létesíteni, melynek során a növény,- és állatvédelmi előírásokat is be kell tartani.
- (4) A területen található védett növények védelmét, az ökológiai folyosó zavartalan működését tájépítészeti tervek alapján, az illetékes Nemzeti Park Igazgatósággal együttműködve szükséges biztosítani.

- (5) Az övezetben a település a Szabályozási Terven jelölt „telek természetközeliéként megtartandó része”-ként jelölt területen biztosítani kell a természetes élőhelyek megőrzését, a 8 cm-nél vastagabb törzsű fák kivágása tilos.
- (6) Az új épületegyüttes tájba történő illesztéséhez – a növényzet és burkolt felületek, és ezek arányának meghatározásához – kert- és tájépítész bevonása szükséges.
- (7) A tervezés kezdeti fázisában a telepítést a települési önkormányzati főépítésszel – ennek hiányában az állami főépítésszel – egyeztetni szükséges.

51. Különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterület (Kb-bánya)

52. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – bányaterület a Szabályozási terven **Kb-bánya** jellel szabályozott övezet, ahol nyersanyag kitermelé és feldolgozás céljára szolgáló, a bánya működéséhez szükséges üzemi és kiegészítő épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) A **Kb-bánya** jelű övezet telkein az építés feltételei:
 - a) a kialakítható/beépíthető telek területe: kialakult,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 10%,
 - d) a burkolt felületek területének legnagyobb aránya: 45%,
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m,
 - f) a megengedett maximális építménymagasság: 10,5 m,
- (3) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság technológiai okokból az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság kétszerese lehet.
- (4) Az övezet területén az épületek és építmények elhelyezése, kialakítása a biztonsági előírások betartásával történhet.
- (5) A védőtávolság megállapításában, valamint az azon belül elhelyezhető épületek, építmények engedélyezésében, a végezhető tevékenységek során az illetékes környezetvédelmi hatóság engedélyében megfogalmazott szabályok alapján lehet eljárni.

52. Különleges beépítésre nem szánt terület – napelempark terület (Kb-napelempark)

53. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – napelempark terület a Szabályozási terven **Kb-napelempark** jellel szabályozott övezet, ahol megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló berendezések, energiatermelő rendszerek és az azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el. A terület természetközeli fenntartásának céljából haszonállatok tartására, illetve gyümölcstermesztés céljára szolgáló gazdasági építmények is elhelyezhetők
- (2) A **Kb-napelempark** jelű övezet telkein az építés feltételei:
 - a) a kialakítható/beépíthető telek területe: kialakult,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 2%,
 - d) a burkolt felületek területének legnagyobb aránya: 5%,
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
- (3) Az övezetben a megújuló energiaforrás hasznosítására szolgáló berendezések elhelyezése céljából kialakított telek telekhatárain – ha a Szabályozási Terven szereplő beültetési kötelezettség másképp nem rendelkezik – legalább 8 méter széles, legalább kétszintű (fa- és cserjeszint), a tájegységben őshonos lombhullató fa-, illetve cserjefajokból álló kiültetés telepítendő.

**53. Különleges beépítésre nem szánt terület – gyógyhely terület
(Kb-gyógyhely)**

54. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület –gyógyhely terület az ökológiai hálózat által érintett, Szabályozási terven **Kb-gyógyhely** jellel szabályozott övezet, ahol a jelentős területigényű a turisztikai és vendéglátó célokat kiszolgáló, az erdő és a gyógyvíz kutak által biztosított körülményeket kihasználó gyógyintézmények épületei és építményei (szállásadó épület, apartman, fürdőépület, parkoló stb.) helyezhetők el.
- (2) A **Kb- gyógyhely** jelű övezet telkein az építés feltételei:
 - a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telek területe: 5000 m²,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 10%,
 - d) minimális zöldfelületi arány: 75%,
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m,
- (3) Az övezetben az épületek tájbaillesztett módon, a szintvonalakkal párhuzamosan telepíthetők.
- (4) A be nem épített területen (az utakat kivéve) intenzív, háromszintes zöldfelületet kell létesíteni, melynek során a növény,- és állatvédelmi előírásokat is be kell tartani.
- (5) A területen található védett növények védelmét, az ökológiai folyosó zavartalan működését tájépítészeti tervek alapján, az illetékes Nemzeti Park Igazgatósággal együttműködve szükséges biztosítani.
- (6) Az övezetben a település a Szabályozási Terven jelölt „telek természetközeliéként megtartandó része”-ként jelölt területen biztosítani kell a természetes élőhelyek megőrzését, a 8 cm-nél vastagabb törzsű fák kivágása tilos.
- (7) Az új épületegyüttes tájba történő illesztéséhez – a növényzet és burkolt felületek, és ezek arányának meghatározásához – kert- és tájépítész bevonása szükséges.
- (8) A tervezés kezdeti fázisában a telepítést a települési önkormányzati főépítésszel – ennek hiányában az állami főépítésszel – egyeztetni szükséges.

**54. Különleges beépítésre nem szánt terület – szabadidő és élménypark terület
(Kb-élménypark)**

55. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – szabadidő és élménypark terület az ökológiai hálózat által érintett, a Szabályozási terven **Kb-élménypark** jellel szabályozott övezet, ahol a kisebb területigényű, nagy zöldterületi arányú, turisztikai és vendéglátó célokat kiszolgáló épületek és építmények (vendégház, apartman, irodaépület, erdei kalandpark, parkoló stb.) helyezhetők el.
- (2) A **Kb- élménypark** jelű övezet telkein az építés feltételei:
 - a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telek területe: 3500 m²,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 5%,
 - d) minimális zöldfelületi arány: 85%,
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
- (3) A be nem épített területen (az utakat kivéve) intenzív, háromszintes zöldfelületet kell létesíteni, melynek során a növény,- és állatvédelmi előírásokat is be kell tartani.

- (4) A területen található védett növények védelmét, az ökológiai folyosó zavartalan működését tájépítészeti tervek alapján, az illetékes Nemzeti Park Igazgatósággal együttműködve szükséges biztosítani.
- (5) A kerítés kialakítását úgy kell megoldani, hogy a kisemlősök és hullók szabad közlekedését ne akadályozhassa.

55. Különleges beépítésre nem szánt terület – kemping terület

(Kb-kemping)

56. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület –kemping terület az ökológiai hálózat által érintett, Szabályozási terven **Kb-kemping** jellel szabályozott övezet, ahol a nagy zöldterületi arányú, turisztikai célokat kiszolgáló épületek és építmények (kemping, szállásepület, a működtetéshez szükséges központi épület, kiszolgáló épület stb.) helyezhetők el.
- (2) A **Kb- kemping** jelű övezet telkein az építés feltételei:
 - a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telek területe: kialakult,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 8%,
 - d) minimális zöldfelületi arány: 85%,
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
- (3) Az övezetben kivételesen a személyzet számára szolgáló lakás létesítése is engedélyezhető.
- (4) A be nem épített területen (az utakat kivéve) intenzív, háromszintes zöldfelületet kell létesíteni, melynek során a növény,- és állatvédelmi előírásokat is be kell tartani.
- (5) A területen található védett növények védelmét, az ökológiai folyosó zavartalan működését tájépítészeti tervek alapján, az illetékes Nemzeti Park Igazgatósággal együttműködve szükséges biztosítani.
- (6) Az övezetben a település a Szabályozási Terven jelölt „telek természetközeliéként megartandó része”-ként jelölt területen biztosítani kell a természetes élőhelyek megőrzését.

56. Különleges beépítésre nem szánt terület – szociális intézmények területe

(Kb-szociális)

57. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület –szociális otthon terület az ökológiai hálózat által érintett, Szabályozási terven **Kb-szociális** jellel szabályozott övezet, ahol a nagy zöldterületi arányú, szociális- és rehabilitációs szolgáltatási célokat kiszolgáló épületek és építmények (idősek otthona, gyermekotthon, ápolást és gondozást biztosító otthonok stb.) helyezhetők el.
- (2) A **Kb-szociális** jelű övezet telkein az építés feltételei:
 - a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telek területe: kialakult,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 10%,
 - d) minimális zöldfelületi arány: 85%,
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 7,5 m,
- (3) A be nem épített területen (az utakat kivéve) intenzív, háromszintes zöldfelületet kell létesíteni, melynek során a növény,- és állatvédelmi előírásokat is be kell tartani.
- (4) A területen található védett növények védelmét, az ökológiai folyosó zavartalan működését tájépítészeti tervek alapján, az illetékes Nemzeti Park Igazgatósággal együttműködve szükséges biztosítani.

- (5) Az övezetben a település a Szabályozási Terven jelölt „telek természetközeliéként megartandó része”-ként jelölt területen biztosítani kell a természetes élőhelyek megőrzését.

57. Különleges beépítésre nem szánt terület – hulladéklerakó terület (Kb-hulladéklerakó)

58. §

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – hulladéktelep terület a Szabályozási terven Kb-hulladéklerakó jellel szabályozott övezet, ahol az inert hulladék feldolgozó üzemi épületek és a feldolgozó üzemhez mobil kiszolgáló létesítmény telepíthető (szociális létesítmények, raktár, stb). helyezhetők el.
- (2) A **Kb-hulladéklerakó** jelű övezet telkein az építés feltételei:
- a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telek területe: kialakult,
 - b) az építmények elhelyezési módja: szabadonálló,
 - c) a beépítettség mértéke legfeljebb: 10%,
 - d) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
- (3) A hulladéklerakó működésének megszűnése után a terület rekultivációját a környezetvédelmi engedélyben meghatározott módon kell végrehajtani.

58. Közúti közlekedési területek (KÖu)

59. §

- (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ban szereplő funkciók.
- (3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A közutak osztályba sorolása a következő:
- Országos főút: 25 sz. Kerecsend-Eger-Bánréve másodrendű főút külterületen (meglévő) K.IV.B
 - Országos mellékút: 24129 j. Demjén bekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.B (Rózsa Ferenc út- Petőfi Sándor út-Széchenyi István út)
 - Országos mellékút: 24129 j. Demjén bekötő út külterületen (meglévő) K.V.B
 - Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
 - Lakó kiszolgáló utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
 - Tervezett kiszolgáló utak: B.VI.d.B, B.VI.d.C
 - Gyalogút: B.VIII.C
- (5) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
- 25 sz. Kerecsend-Eger-Bánréve másodrendű főút, meglévő szakasz: meglévő szélesség
 - 24129 j. Demjén bekötő út: meglévő szélesség
 - A kiszolgáló utak kialakult szabályozási szélessége általában megartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.
 - Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: (egyedi esetben 6,0) 8,0-16,0 m;
 - Az új gyalogút szabályozási szélessége legalább: 3,0 m;
- (6) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki:

- 24129 jelű országos mellékút vonalában.
- (7) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.
- (8) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdákat kell kiépíteni.
- (9) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.
- (10) A védőtávolság külterületen:
 - országos főút a pályatengelytől mért 50 m.
 - külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
- (11) A járművek elhelyezése: Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTEK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.
- (12) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (13) Nyílt árkos vízelvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

3. ZÁRÓ RÉSZ

VIII. Fejezet Alkalmazási és zárórendelkezések

59. Alkalmazási rendelkezések

60. §

Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.

60. Záró rendelkezések

61. §

- (1) Ez a rendelet 2020. év december 1. napján lép hatályba.
- (2) A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Demjén Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2012. (I.19.) sz. önkormányzati rendelete.



.....
Fodor Géza
polgármester





.....
Kiss Sándor
etes főjegyző

MELLÉKLETEK:

Demjén Község Helyi Építési Szabályzatához

a.i.1. melléklet: SZT-b jelű Belterületi szabályozási terv

a.i.2. melléklet: SZT-k jelű Külterületi szabályozási terv

a.i.3. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Lf1	O	800	30	60	0,6	5,0
2. Lf2	O	1000	30	60	0,6	5,0
3. Lf3	O	500	30	60	0,6	5,0

a.i.4. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Lke1	O	800	30	60	0,8	5,0
2. Lke2	SZ	1000	25	60	0,8	7,5
3. Lke3	SZ	800	30	45	0,8	7,5

a.i.5. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Vt1	SZ	1000	30	40	1,0	5,0
2. Vt2	SZ	4000	40	40	1,0	7,5
3. Vt3	O	600	60	40	1,0	5,0
4. Vt4	Z	200	60	40	1,0	5,0
5. Vt5	SZ	10.000	30	40	1,0	5,0

a.i.6.

melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítés i mód	C. a kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Vi1	SZ	2000	40	40	1,0	7,5

a.i.7.

melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítés i mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. Gkszl	SZ	7000	30	30	1,0	15,0
2. Gkszl2	SZ	5000	30	30	1,0	5,0

a.i.8.

melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítési mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagasság (m)
1. K1 ^{élménypark}	SZ	5000	40	40	0,8	7,0
2. K2 ^{élménypark}	SZ	1000	25	40	0,8	7,5

a.i.9.

melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	B. beépítés i mód	C. kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)	E. legkisebb zöldfelület (%)	F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m ² /m ²)	G. legnagyobb épületmagassá g (m)
1. Kmezőgazdasági üzemi1	SZ	19.000	15	65	0,8	6,5
2. Kmezőgazdasági üzemi2	SZ	5.000	40	40	0,8	6,5
3. Kmezőgazdasági üzemi3	SZ	5.000	60	15	0,8	6,5
4. Kmezőgazdasági üzemi4	SZ	9.000	30	50	0,8	5,0
5. Kmezőgazdasági üzemi5	O	5.000	40	40	0,8	6,5

a.i.10. melléklet:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>beépítési mód</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
1. Kpincés	Z	–	100 ¹	– ²	1,0	4,0

a.i.11. melléklet:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>beépítési mód</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
1. K _{idegenforgalom}	SZ	1500	35	40	0,5	10,0

a.i.12. melléklet:

Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>beépítési mód</i>	<i>kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)</i>	<i>legnagyobb épületmagasság (m)</i>
1. Üh1	O	500	20	50	0,5	5,0

a.i.13. melléklet:

A. Övezeti jel	Telekre vonatkozó előírások					Építményre vonatkozó előírások
	<i>B. beépítési mód</i>	<i>C. kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>D. megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i>	<i>E. legkisebb zöldfelület (%)</i>	<i>F. megengedett legnagyobb szintterületi mutató (m²/m²)</i>	<i>G. legnagyobb épületmagasság (m)</i>
1. Üü1	SZ	2.000	30	40	0,5	6,5
1. Üü2	SZ	19.000	15	40	0,5	6,5

¹ OTÉK-alóli felmentés alapján

² OTÉK-alóli felmentés alapján

FÜGGELÉKEK:

Demjén Község Helyi Építési Szabályzatához

- 1. függelék: Régészeti lelőhelyek**
- 2. függelék: Zajterhelési határértékek**
- 3. függelék: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok listája**
- 4. függelék: Építési helyek a beépítési módok szerint**

1. melléklet:

SZT-b Belterületi Szabályozási terv

SZT-k Kültérületi Szabályozási terv

1. függelék:

Régészeti lelőhelyek:

Azonosító :	Lelőhelyszám:	Név:
34600	1	Út melléke
49477	3	Maklyán völgy - A
49481	4	Maklyán völgy - B
49485	5	Hegyeskő
49487	6	Eresztvény
49494	9	Pünkösdi-hegy
49495	10	Bodzás-tető
37545	11	Pünkösdi-hegy
49593	12	Gyógyforrás III.

Műemlékek:

Törzsszám :	Azonosító:	Cím:	Név:	Védelem:	Hrsz:
2133	5447	Széchenyi utca	R.k. templom (Paduai Szent Antal)	műemlék	87.
2133	27153		R.k. templom ex- lege műemléki környezete	műemléki környezet	143/51-53; 197/1; 198/1; 199/1; 86; 88

2. függelék:

Zajterhelési határértékek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletalapján

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Megjegyzés:

* Értelmezése a stratégiai zajtérképek és intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló rendelet szerint.

** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légszavaros repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

*** Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légszavaros repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légijárművek közlekednek.

A zaj terhelési határértékei az épületek zajtól védendő helyiségeiben

Megjegyzés:

* a) Értelmezése a 6. § (1) bekezdésével kapcsolatos ügyekben az MSZ 15601-2:2007 és az MSZ 18150-1 szabvány szerint, de nem a legnagyobb értéket adó mérési pontban, hanem térbeli átlagos hangnyomásszintként; mérése az MSZ EN ISO 140-5 szabvány szerint.

b) Értelmezése és mérése a 6. § (4) bekezdés b) pontjával kapcsolatos ügyekben az MSZ 18150-1 szabvány szerint.

3.függelék:

Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok listája (hrsz)

Petőfi út: 295/3; 301; 302/1; 5-7; 8/1; 9; és a 24-27 egy része

Szépasszonyvölgy utca: 211; 214; 215; 217; 218;

Széchenyi út: 104.

Dózsa György utca: 85/2.

Rákóczi Ferenc utca: 287/2.

4.függelék:

Egyedi tájértékek

Sorszám	Név	Hrsz	Főbb jellemzők	Kor, keletkezés időpontja
1	Kőfeszület	291/4	4 méter magas, festetlen, terméskő feszület.	1907
2	Szent Antal szobor	295	Vaskerítéssel körülvett, kőoszlopon álló 4 méter magas faragott kőszobor.	1800-as évek vége, 1900-as évek eleje.
3	Kőfeszület	143/2	Kerítésen belül álló terméskő feszület, faragott Krisztus alakkal.	1862
4	Kőfeszület	146	Bokrok között álló festetlen, terméskő feszület.	1957
5	Felhagyott kőbánya	0104	Kb. 70 m hosszú és 10-20 m között változik a magassága	1700-as évek
6	Deráziós formák	083/25	Beerdősült gyeprészek és erdőfoltok a kőfolyás környékén	nincs adat
7	Kaptárkövek	083/32	Helyi védettség	nincs adat
8	Felhagyott homokbánya	900/1	Két lépcsőből álló, tetején akácosodó homokbánya.	nincs adat
9	Kaptárkövek	0107	20 m magas sziklafal, az aljában több fülkével.	nincs adat

Építési helyek a beépítési módok szerint

