

## **HALMAJ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**

### **Halmaj Községi Önkormányzati Képviselő-testületének 16/2008. (XI.28.) rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2006. (VII.24.) rendeletének módosításáról és egységes szerkezetbe foglalásáról**

#### **Helyi Építési Szabályzat**

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

#### **A rendelet hatálya**

##### **1.§**

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

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

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

(4)A Szabályozási terv övezeti előírásai tükrözzék a kialakult állapot elsődlegességét, biztosítva ezzel a településszerkezet, településkép karakterének megőrzését:

##### **2. §**

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

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,

- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

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

### **3. §**

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

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

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

### **4. §**

#### **A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékletnek megfelelően/**

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

(2)<sup>1</sup>

**(3)Építési vonal:**

ahol nincs jelölve,

kialakult helyzethez igazodik  
új kiépítésű területen

ahol jelölve van,

ott az építési vonal, és a szabályozási vonal közötti előkertet is kötelezően elő kell írni a jelölt szakaszokon az utcai telekhatár, ahol a homlokzatsík

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezve: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.01.-től

részlet esetleges hátrahúzása által kizárt területet nem kell közhasználatra átadni.

(4)Elő-és oldalkertben önálló épület nem építhető,

A gazdasági területeken az előkertben csak park, parkoló és kapusház helyezhető el.

#### **(5)Építési határvonal**

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

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

c., hátsó határvonal

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

ahol nincs jelölve: az OTÉK 35 §. szerint

#### **(6)Építési hely**

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

a.)<sup>2</sup>

b.)A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

-jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló

-a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan

-nyári konyha, mosókonyha, szárító-

-tárolóépítmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, -magtár, góré, csűr, pajta stb.)

-az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi

-kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet

-a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók

fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház).

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

## **I. FEJEZET**

### **Az építési engedélyezés általános szabályai**

#### **5. §<sup>3</sup>**

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.01-től

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

## 6. §<sup>4</sup>

## 7. §

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

(2)<sup>5</sup>

(3) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42 §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(4)<sup>6</sup>

### A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

## 8. §

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

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

(3) A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódik:

falusias lakóterületek

- **Lf-1** Falusias aprótelkes lakóterület alövezet)
- **Lf-2** Falusias szalagtelkes lakóterület alövezet
- **Lf-3** Falusias kertes lakóterületi alövezet
- **Lf-4** Nagy telkes (gazdatelkes lakóterületi alövezet)

településközpont vegyes területek

- **Vt<sub>1</sub>** Településközpont vegyes terület, dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- **Vt<sub>2</sub>** Településközpont vegyes terület, dominánsan alapfokú intézményi épületek elhelyezésére szolgáló nagy telkes alövezet
- **Vt<sub>3</sub>** Településközpont vegyes terület, „Kistérségi Civilház” elhelyezésére szolgáló alövezet

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>6</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

gazdasági területek

- **Gksz** Kereskedelmi gazdasági területek
- **Gmg** Mezőgazdasági ipari terület

különleges területek

- **Ksp** sportpálya
- **Kt** temető

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

a.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közút
- **KÖk** vasút

b.) zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) erdőterület

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

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

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

e.) egyéb rendeltetésű területek

- **V-1** patakok (Vasonca- patak, Bársonyos csatorna, Hernád-folyó)
- **V-2** Vízbeszerezési területek

## 9. §

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

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

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

## **II. FEJEZET** **Beépítésre szánt területek**

### **Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások**

#### **Telekalakítás**

#### **10. §**

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

(2)Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor

- amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
- amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

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

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

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

6.)A telekalakítás szabályai:

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

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

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

## Általános előírások

### 11. §

(1)A település közigazgatási területén építési engedély csak az építési szabályoknak megfelelően kialakított kiszolgáló-, vagy lakóútról, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telekre adható. Az egynél több telket kiszolgáló magánutakat közforgalom elől nem szabad elzárni, biztosítani kell, hogy az általuk kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek.

(2)Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásainak betartásával adható ki. Ha a kialakult már beépített telkek területén új épület létesítésére kerül sor, akkor a telek beépítése a számszerűen meghatározott építési előírások szerint történhet. A kialakult (K) beépítési mód, beépítettség, építménymagasság, teleknagyság csak akkor alkalmazható, ha az új épület a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.

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

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

(5)A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.

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

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

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

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

(10)Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység nem lépi túl az adott övezetre, építési övezetre jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.

(11)<sup>7</sup>

(12)<sup>8</sup>

(13)<sup>9</sup>

## Lakóterületek általános előírásai

### 12. §

- (1)A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
- termelő kertgazdasági építmény,
  - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - szolgáltató és szállás épületek 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - sportlétesítmény
  - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
  - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

- (2)Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:  
Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.  
Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.

- (3)Az építési hely (építmények elhelyezése) feleljen meg:
- a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
  - a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
  - a levegőminőségi előírásoknak,
  - működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
  - az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.

- (4)Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

Az épületek közötti távolság betartandó,  
Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.

---

<sup>7</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>8</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>9</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(5)Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.

(6)Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(7)<sup>10</sup>

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

(9)Oldalhatáron álló építmény elhelyezés esetén az épület állhat a telekhatáron , attól 50 cm-re, vagy 1 m-re is, de az ereszcatorna csapadék vizét minden esetben a saját ingatlanra kell visszavezetni. Az oldalhatáron álló építmény elhelyezés esetén az oldalhatáron álló homlokzatisíkon a nyílászárók 1,8 m magasságban helyezhetők el.

(10)A „kismélységű” telkek beépítése:

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

Kismélységű<sup>11</sup> telkeknek az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb) a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m -nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó speciális előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv, az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe a kategóriába sorol.

A „kismélységű”<sup>12</sup> telkekre vonatkozó külön előírások.

ca) Ha a kismélységű<sup>13</sup> telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.

cb) Ha a kismélységű<sup>14</sup> telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>11</sup> Módosította: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>12</sup> Módosította: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>13</sup> Módosította: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>14</sup> Módosította: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű<sup>15</sup>” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

## A lakóterület övezetei

### Falusias lakóterület övezetei

#### 13. §

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

a.)a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

b.)<sup>16</sup>

c.)a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

d.)<sup>17</sup>

<sup>18</sup>e.)

2.)A falusias lakóterület lehet

**Lf-1 építési övezet- aprótelkes, vagy szabálytalan halmaz telkes lakó területi alövezet**

**Lf-2 hosszú szalagtelkes lakóterület alövezet**

**Lf-3 falusias kis kertes lakóterületi alövezet**

**Lf-4 falusias nagy telkes lakóterületi alövezet**

#### I. sz. táblázat

Az építési telek						
Övezet Jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség*	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb Mértéke

<sup>15</sup> Módosította: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>16</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

<sup>17</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

<sup>18</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

Lf-1	○ Oldalhatáron álló	600 m <sup>2</sup>	16 m	30%	(K)4,5 m	40%
Lf-2	○ Oldalhatáron álló	800 m <sup>2</sup>	14 m	30 %	(K)4,5 m	40 %
Lf-3	○ Oldalhatáron álló	700 m <sup>2</sup>	18 m	30 %	(K)4,5 m	40 %
Lf-4	○ Oldalhatáron álló	900 m <sup>2</sup>	18 m	30 %	(K)4,5 m	40 %

(K) kialakult érték, de új építmények elhelyezése esetén az építmény magasság 4,5 m-nél nem lehet magasabb

\* Saroktelken, illetve 18 m-nél nagyobb telekszélesség esetén az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési helyen belül az építmény szabadonállóan is elhelyezhető

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

A tetőidom utcára merőleges, vagy hajlított ház, illetve a kialakult állapot szerint utcával párhuzamos, vagy összetett.

Tetőtér beépítés megengedhető.

(2)A telekhasználat belső határvonalai

#### Lakó- és gazdasági udvar határvonala

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

#### Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.  
Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr és méhes építhető

<sup>19</sup>Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelet szabályozza.

(3)Egyéb előírások:

Terepszint alatti építmény: csak épület alatt helyezhető el vízzáróan szigetelt módon.

<sup>19</sup> Beiktatta: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

## **Környezetvédelmi besorolások**

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

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

## **Vegyes terület övezetei**

### **14.§**

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

(2)A vegyes terület lehet:

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

## **Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai**

### **15.§**

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

(2)A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem engedhető meg

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

- Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- Termelő kertészeti építmény

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

(5)<sup>20</sup>

**Vt**  
**A településközpont vegyes terület övezetei**

**16.§**

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

a.)<sup>21</sup>

b.)<sup>22</sup>

c.)<sup>23</sup>

d.)<sup>24</sup>

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

f.)Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 1 ha terület nagyságig helyezhető el.

g.)<sup>25</sup>

(2)A településközpont vegyes terület övezetei lehetnek:

**Vt-1 Jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet (oldalhatáron álló beépítéssel)**

**Vt-1Z Jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet (zárt sorú beépítéssel)**

**Vt-2 Jellemzően alapfokú és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet**

---

<sup>20</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

<sup>22</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

<sup>25</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

## II. sz. táblázat

Övezet Jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-1	<b>O</b> Oldalhatáron álló	K (500) m <sup>2</sup>	30%	4,5 m	30%
Vt-1Z	<b>Z</b> Zárt sorú beépítési mód	K (500) m <sup>2</sup>	30%	4,5 m	30%
Vt-2	<b>SZ</b> Szabadon álló	K (800) m <sup>2</sup>	30%	4,5 (6,5)m	30%
Vt-3	<b>SZ</b> Szabadon álló	1000	80 %	7,5 m	A be nem épített terület 50 %-a

A magasabbik építménymagasság érték intézmény épületre vonatkozik.

(2)Egyéb előírások

### **Környezetvédelmi besorolások**

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

közművesítés: teljes körű

## **Gazdasági területek övezetei**

### **17. §**

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

(2)A gazdasági terület lehet:

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

## **A Gazdasági terület övezeteinek általános előírásai**

### **18. §**

(1)A Gazdasági terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, kereskedelmi, szolgáltató, egyéb ipari és szociális épületek, valamint terület ellátó

alapfokú intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra, illetve megfelelő mértékű védőtávolságra vannak.

(2)A betelepülő ipari tevékenységhez technológiai tervet kell az engedélyezési termellékleteként benyújtani. A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

(3)A gazdasági területen elhelyezhető fő funkciók:

átrakó építmény, mérlegház  
üzletház  
raktár  
szociális helyiség építménye  
üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény  
szolgálati lakó és szállásépületek  
terület ellátó alapfokú intézmény  
üzemanyagtöltő  
termék vezeték  
Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény  
Termelő kertészeti építmény

(4)A gazdasági területen elhelyezhető mellékfunkciók:

garázs  
kirakat szekrény  
tüzelőanyag tároló  
kazánház

(5)A gazdasági területen elhelyezhető terepszint alatti építmények:

süllyesztett rakodó  
mérlegház  
tüzelőanyag tároló  
pinchelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján)

(6)A betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem  
élőállat nagykereskedelem  
nyers-félkész bőr nagykereskedelem  
energiahordozó nagykereskedelem  
fém-, érc, nagykereskedelem  
fa, -építőanyag. -szaniter nagykereskedelem  
vasárú szerelvény nagykereskedelem  
vegyi árú nagykereskedelem  
egyéb termelési célú termék nagykereskedelem  
hulladék nagykereskedelem  
akkumulátorgyártás  
ércdúsító

bányaüzem  
lőporgyártás  
lakk és festékgyártás  
műtrágyagyártás  
atomenergiái létesítmény  
izotóp labor  
veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem  
fehérje-feldolgozó üzem  
zsírfeldolgozó üzem  
azbesztgyártás  
cellulózgyártás  
kőolaj és földgáz feldolgozó  
grafitgyártás  
foszfárgyártás  
gyógyszergyártás  
növény-védőszer gyár  
klórgyártás  
koksoló mű

(7) Nem kerülhet az ipari területre:

vörös iszap-tároló  
zagyter  
veszélyes hulladéklerakó

(8)<sup>26</sup>

(9) A (2), (3), (4) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják (tárolás, raktározás, településgazdálkodás).

(10) A területen a (2), (3), (4) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől kb. 100 m védőtávolság betartását igénylik, de a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények).

(11) A teljes közművesítettség, valamint a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

(12) A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!

(13) Egyéb előírások:

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet  
zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági terület

---

<sup>26</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1.-től

közművesítés: részleges, azonban a szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

## Gksz

### Kereskedelmi szolgáltató<sup>27</sup> gazdasági övezet

#### 19.§

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

(2)Az építési telkek legkisebb szélessége és mélysége: 25 m.

#### 1/1 Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA

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

-lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

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

b., A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

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

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

#### III. táblázat (Gksz)

Az övezet		a telek minimális			Max	Az építmény min-max.* magassága m
Jele	Beép. Módja	Területe m <sup>2</sup>	Szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Beépítettség %**	
<b>Gksz</b>	SZ	1000	25	25	50	(T)7,5

\* T –vel jelölt értékek technológiafüggő értékek (pl siló, darupálya, torony)

<sup>27</sup> Módosította: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

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

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

- 51.12 Alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
- 51.23 Élőállat nagykereskedelem
- 51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem
- 51.51 Energiahordozó nagykereskedelem
- 51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem
- 51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem
- 51.55 Vegyi áru nagykereskedelem
- 51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- 51.57 Hulladék nagykereskedelem

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

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

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség

(5)A kereskedelmi szolgáltató területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

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

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

(8) Környezetvédelmi besorolások

Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet /határértékek a Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági kategória

Közművesítés: részleges

**Gmg**

**Mezőgazdasági-ipari övezet**

**20.§**

### **/2/Gmg MEZŐGAZDASÁGI, AGROIPARI TERÜLET ÖVEZETE**

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

(2)Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Elsősorban 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekigényű üzemek fogadására kijelölt terület.

A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG,VADGAZDÁLKODÁS ,ERDŐGAZDÁLKODÁS „A+B” kód , továbbá a II Ipar- feldolgozó ipar / A feldolgozó tevékenység DA- DB- DC, DD kód alatt felsoroltak ),kivéve az alábbi tevékenységeket:

17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve:ruházat)

a, funkciók:

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

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

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

### **IV. táblázat Gmg**

Az övezet		a telek minimális			Max	Az építmény min-max.* magassága
Jele	Be ép. Mó dja	Területe m <sup>2</sup>	Szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Max. Beépítettség %	
<b>Gmg</b>	SZ	1000	25	20	40	(T)7,5

\* (T)Kivéve siló, víztorony, gabonatóroló

(3)Környezetvédelmi besorolások

Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet /határértékek a Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági kategória:

Közművesítés: részleges

## K

### Különleges területek

#### 21. §

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

A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

**Ksp** sportpálya

**Kt** temető

### VI. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet Jele	Funkcionális besorolás	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
<b>Kt</b>	Működő temető	<b>SZ</b>	1000	5%	7,5 m
<b>Ksp</b>	Sportpálya	<b>SZ</b>	1000	10%	7,5 m

Kt Meglévő temető átalakításához, átépítéséhez, bővítéséhez beépítési terv készítendő

#### **/1/Kt -A temetők övezetében elhelyezhető**

-egyházi és kegyeleti épületek,

-a temetkezés egyéb építményei,

-virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,

-a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények,

kivételesen - ha azt SZT részletesen szabályozza - a sírfelállításhoz szükséges --  
műhelyépületek, kőfaragó műhelyek helyezhetők el.

A telken belül az építhető épületek építménymagasságát, a beépítés mértékét SZT-ben kell meghatározni  
Temető bővítésénél 100 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 db lombos fát kell ültetni.

### **/2/Ksp- Különleges sport övezet**

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

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

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

Az övezet területén épületként elhelyezhető:

- a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - fagyaltozó, - újságos pavilon,
- a testedzést szolgáló építmény, épület,

## **IV. Fejezet Beépítésre nem szánt területek**

### **A közlekedési területek általános előírásai**

#### **22. §**

(1)vezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

-Gyorsforgalmi út, autópálya	60 m
-Országos mellékutak esetén	22 m
-Helyi gyűjtőutak esetén	16-22 m
-Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
-Kiszolgáló utak esetén	10 m
-Kerékpárút esetén	3 m

(2)özlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- Közlekedési létesítmények
- Közművek és hírközlési létesítmények

(3)<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

(4)Az új közterületi és telken belüli felszíni parkoló csak fásítottan létesíthető, mely során

- *egyoldali merőleges vagy 45°-os, illetőleg 60°-os beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségénél minden 2,5, a parkolóterület szigetein való ültetésnél minden 3 darab, illetve
- *egyoldali párhuzamos beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségénél 1,5, a parkolóterület parkolószigetein való ültetésnél minden 2 darab,
- *középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén:* – melynek szélessége legalább 2,0 m kell legyen - minden 4 darab

megkezdett parkolóférőhely után, legalább 1db közepes növekedésű lombos fafaj telepítése kötelező.

## **Közműlétesítmények, közműellátás**

### **23. §**

(1)A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2)A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.

(3)Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4)A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell..

(5)Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(6)A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.

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

(8)Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

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

(10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükségese egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

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

(12) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

(13) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

(14) Az ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

(15) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(16) Villamosenergia ellátás

A közép feszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

A villamos energia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(17) Gázellátás

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

(18)Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomás-szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(19)Távközlés

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

A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az ANPI és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

## **Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**

### **24. §**

(1)A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

(2)A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

(3)A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

(4)A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,

Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése

Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése

Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése

Távbeszélőfülke elhelyezése

Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

(5)Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.

(6)Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

(7)A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

## Z

### Zöldterületek övezete

#### Általános előírások

#### 25. §

A település területén az OTÉK 6. § (3) bek., és a 27. § alapján a belterületen beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

#### Közparkok területe

#### 26. §

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

## E

### Erdőterületek övezete

#### Általános előírások

#### 27. §

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelésiágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként **(E)** körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)
- a) védelmi **(Ev)**
  - b)gazdasági **(Eg)**
- rendeltetésű övezetekbe tartozik.

## 28. §

### Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev)

(1) A szabályozási terven *védelmi rendeltetésű erdőövezetként (Ev)* szabályozott területen épület nem építhető.

(2) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32. §-a szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(3) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló természeti területeken és védett területeken területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad.

(4)<sup>29</sup>

(5)<sup>30</sup>

(6) A községhatár természetvédelmi szempontból igen értékes élőhelyeit nem szabad felszabdálni (utakkal, vagy egyéb nyomvonalas létesítményekkel, épületekkel, stb.) művelési áruk megváltoztatása nem kívánatos, sőt, természetvédelmi szempontból ellenjavallt (értékes gyepek erdősítése).

Ugyancsak fontos a hagyományos terület - és tájhasználat fenntartása, az ökológiai alapokon nyugvó extenzív növénytermesztési és állattenyésztési formák – megtartása-meghonosítása.

## 29. §

### Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)

(1) Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (**Eg**) szabályozott erdőterületen az erdőgazdálkodáshoz, fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épületek helyezhetők el:

Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m<sup>2</sup>)

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség (maximum): 0,5 %

Építménymagasság (maximum): 4,5 m

## Má

### Mezőgazdasági területek övezete

<sup>29</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>30</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

## Általános előírások

### 30. §

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

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

- Má-I (jellemzően) szántó művelésű terület – extenzív terület
- Má-E (jellemzően) gyeperő, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület – extenzív terület
- Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények

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

(4)Külterületen építményt elhelyezni csak geotechnikai szakvélemény alapján szabad.

### Má-I

**(jellemzően) kisparcellás szántó művelésű mezőgazdasági övezet**

### 31. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az VII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2)Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására (minimálisan 20 m telekszélesség biztosításával ) legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

#### VII. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
<b>Má-I</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3%	4,5 m

(3)Az ANPI által kataszterezett területeken belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari,

mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint az Észak-magyarországi Környezet és Természetvédelmi Felügyelőség jóváhagyása mellett helyezhetők el.<sup>31</sup>

## Má-E

### (döntően) Gyep, legelő művelésű mezőgazdasági övezet

#### 32. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VIII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2)Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására (minimálisan 20 m telek szélesség kialakítással ) legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3- %-ának beépítésével.

#### VIII .sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Má-E	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3%	4,5 m

(3)Az ANPI által kataszterezett területeken belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint az Észak-magyarországi Környezet és Természetvédelmi Felügyelőség jóváhagyása mellett helyezhetők el.<sup>32</sup>

## Mk

### Kertgazdálkodásra szolgáló terület, gyümölcsös terület övezete

#### 33. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a IX. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő,

<sup>31</sup> Módosította: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

<sup>32</sup> Módosította: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

#### IX. számú táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
<b>Mk</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	3000 m <sup>2</sup>	3%	3,5 m

Minimális telek szélesség 12 m

(2)Az Mk Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

A volt zártkerti – kertés – területeken 150 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület nem helyezhető el. A terepszint alatti beépítés – maximum 10 % - nem számít bele a beépítési százalékba.

### Birtoktest központ

#### 34.§.

#### Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

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

(2)A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett)

legalább 15 ha szántó és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy

kert, gyümölcsös, szőlő összesen legalább 5 ha, és 15 ha egyéb művelési ágú, vagy kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) legalább 15 ha kiterjedésű

ha a birtoktest csak gyeper művelési ágú telekből, telkekből áll, azok összkiterjedésének legalább 30 ha –nak kell lennie

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

(4)A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m<sup>2</sup>) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani

(5)A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m<sup>2</sup>, építménymagassága max. 4,5 m lehet.

(6)A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

(7)A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.

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

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

(9)Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

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

(11)A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben –lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.

## **V-1, V-2, V-3**

### **Egyéb terület**

### **Vízgazdálkodási terület**

## **35. §**

(1)V-1 jelű övezetbe tartozik a Vasonca-patak, a Bársonyos csatorna partja és közvetlen környezete.

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

(3)V-2 jelű övezetbe tartoznak a tavak illetve a tározók.

Területükön építmények nem helyezhetők el.

V-3 jelű övezetbe tartoznak az általános vízbeszerzési területek

## Védelmi célú területek

### Természeti területek és az ökológiai hálózat

#### 36. §

Ezen kataszterezett területekre az Aggteleki Nemzeti Park kezelési terve vonatkozik.

##### **(1)A természeti értékek védelme**

Az országos és helyi védelemmel védett és védelemre tervezett területeken csak olyan – a terület-felhasználási terv szerinti - terület-felhasználási mód, illetve tényleges területhasználat engedélyezhető, ami a természeti értékek megőrzését, védelmét lehetővé teszi.

Az országos védelemmel védett exlege jelölt területeken, valamint az Ökológiai Hálózat, az Érzékeny Természeti Területek, Natúra 2000. stb. tartozó területein, valamint minden helyi védett és helyi védelemre tervezett területen a területhasználatot és az építést az értékvédelem érdekeinek alá kell rendelni

Természetvédelmi Szakhatóság jogkörgyakorlásának segítségével lehet gondoskodni. A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a Természetvédelmi Szakhatóság hozzájárulásával végezhető. A természeti értékeket kataszterizáló szakértői tanulmányok, szakhatósági adatbázis helyi adatai, valamint a kiegészítő helyszíni vizsgálatok és további szakértői egyeztetések alapján a terv távlatában védelemre javasolt területek használatát a természetvédelem érdekeinek megfelelően kell meghatározni.

### Építészeti értékvédelem

#### 37.§

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

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

- a. 2001. évi LXIV. Évi törvény a kulturális örökség védelméről
- b. 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

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

(4)A védett közterületek közterület rendezési terveinek készítésekor az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

- A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.
- A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.
- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
- A közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arcuatterve is.
- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

(5)A műemlékvédelmi környezetben az egyes épületek kialakításánál (védett és nem védett épületek esetében is) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni, és az építető tudomására hozni:

#### **a) Építési anyaghasználat**

##### **1. Lábazatképzés**

- Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.

##### **2. Falfelületek**

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

##### **3. Tető**

- A tetőfedés anyaga cserép, (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként), hullámpala, műanyag hullámlémez, műanyag síklemez, TEGOLA.

#### **b) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme**

- A műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg pl. szalagablak, erkélysor
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőformájában.

(6)Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

(7)A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.

(8) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről a települési önkormányzat dönt.

(9)A helyi művi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza.

(10)A **helyi védelem alá tartozó épületek** sajátos építési szabályai:

- A helyi védelem alá tartozó épületek esetében elhelyezkedésétől függően - műemléki jelentőségű terület vagy sem - kell eljárni. Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy ha az Önkormányzati Testület másként nem rendelkezik- az épület nem bontható el (csak életveszély esetén). A bontáshoz egyébként önkormányzati testületi hozzájárulás szükséges
- A helyi védelem alatt álló épületek esetében bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, átépítés pl. homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés – csak részletes értékvizsgálaton alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges. Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet. A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épületkiegészítőket, korlátok, belső nyílászárók, kapuk, stb.
- A műszaki okokból szükségessé váló bontás esetén az épületről felmérési dokumentációt és fotókat kell készíteni, ennek archiválásáról gondoskodni kell

## A régészeti értékek védelme

### 38.§

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

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

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

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

## IV. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézmények

#### 39. §

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

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

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

#### 40. §

(1)Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

**a.)Beültetési kötelezettség szükséges** a tervezett gazdasági területen A beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.

**b.)Elővásárlási jog bejegyzése szükséges** a táblázat szerinti területeken

Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezet tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselőtestület esetenként (60 napon belül) határoz. Elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot az alábbi ingatlanok esetében:

**Ezt a táblázatot az Önkormányzat tölti ki!**<sup>33</sup>

<b>HRSZ</b>	<b>Ingatlan felhasználás célja</b>	<b>Lejegyzés jogcíme</b>

#### **41. §**

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

#### **42. §**

(1)Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

(2)A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

---

<sup>33</sup> Hatályon kívül helyezte: 16/2008. (XII.1.) rendelet Hatályos: 2008.12.1-től

## **43. §**

### **Záró rendelkezések**

Ez a rendelet 2008. december 1-jén került kihirdetésre rendelkezéseit 2008. december 1-től kell alkalmazni.

A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kelt: Halmaj, 2008. év december hó 1. nap

P.H.

**Tóth József**  
polgármester s.k.

**Szántó Lászlóné**  
körmegyző s.k.

A kivonat hiteles: