

# ARNÓT KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ARNÓT KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT 21/2008.(12.17)

### RENDELETE

#### Helyi Építési Szabályzat

ARNÓT KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, illetve az ezt módosító 2006.évi L. törvény, 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.§<sup>1</sup>

(1)A rendelet területi hatálya kiterjed ARNÓT község közigazgatási területén belül az alábbi területekre:

1. számú terület

M30-26. sz. főút Miskolc elkerülő szakasza II. ütem, 306. számú tervezett Bosch út, a vízvezető vápa és a Kis-Sajó árvédelmi töltésének Arnót község közigazgatási területét érintően.

(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.

---

<sup>1</sup> Módosítva a 6/2013(V.18.) önkormányzati rendelet 1 §-a alapján

(4)<sup>2</sup> A HÉSZ az alábbi mellékletekkel és függelékekkel együtt érvényes

Mellékletek: 1.számú melléklet :Szabályozási terv a belterületre M=1:4000  
2.számú melléklet: Szabályozási terv a külterületre M=1:10000

Függelékek:

1. sz. Műemléki védetség

2. sz. Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

3.sz. Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció  
megengedhető legmagasabb értékei

4.sz Állattartásra szolgáló épületek védőtávolságai

5.sz. Tűztávolságok m-be

## 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 legkisebb legnagyobb építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- kötelező előkert
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

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

## 3. §

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

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

<sup>2</sup> Módosítva a 6/2013(V.18.) önkormányzati rendelet alapján

- a belterület bővítés határát.

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

#### **4. §**

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

### **I. Fejezet**

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

#### **5. §**

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

#### **A telkek beépítésének feltételei**

#### **6.§**

(1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.

(2) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni, amíg ennek műszaki feltételei nem biztosíthatók, ott a részleges közművesítés is megengedhető. A szennyvíz gyűjtése ez esetben is csak zárt szennyvíztárolókban történhet.

(3) A vízelvezető árkok fenntartásáról, jó karba helyezésükről a telkek tulajdonosai egyetemlegesen kötelesek gondoskodni. Ezen létesítmények csak az érintett telektulajdonosok egyetértésével és a képviselő-testület hozzájárulásával szüntethetők meg.

#### **A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása**

#### **7. §**

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

**Beépítésre szánt területek:**

**Beépítésre nem szánt területek**



- |                                   |                                      |
|-----------------------------------|--------------------------------------|
| I. lakóterületek övezetei         | VI. közlekedési területek övezetei   |
| II. vegyes területek övezetei     | VII. zöldterületek övezetei          |
| III. gazdasági területek övezetei | VIII. erdőterületek övezetei         |
| IV. különleges területek övezetei | IX. mezőgazdasági területek övezetei |
|                                   | X. egyéb területek övezetei          |

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

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

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

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

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

#### **a.) lakó övezetek**

##### **kertvárosias lakóövezetek**

- **Lke-1** Kertvárosias lakóövezet
- **Lke-2** Kertvárosias lakóövezet (több lakásos)

##### **falusias lakóterületek övezetei**

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

#### **b.) településközpont vegyes terület övezetei**

- **Vt<sub>1</sub>** Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- **Vt<sub>2</sub>** Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet
- **Vt<sub>3</sub>** Településközpont vegyes terület, jellemzően kulturális intézmények elhelyezésére szolgáló alövezet
- **Vt<sub>4</sub>** Településközpont vegyes terület, jellemzően kereskedelmi intézmények elhelyezésére szolgáló alövezet

#### **c.) gazdasági területek övezetei**

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

#### **d.) különleges területek övezetei**



- **Kt** temető övezete
- **Küvh** üvegházhasználatos kertészet övezete
- **Ksze** szélérőmű övezete
- **Kb** bánya terület övezete
- **Kszt** szennyvíz iszap lerakó övezete

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

**a.) közlekedési és közműterület**

- **Köu2** közúti közlekedési terület (országos főút)
- **Köu3** közúti közlekedési terület (országos mellékút)
- **Köu4** közúti közlekedési terület (települési gyűjtőút)
- **Köu5** közúti közlekedési terület(kiszolgáló út, lakóútca)

**b.) zöldterület**

- **Z** zöldterület

**c.) erdőterület**

- **Ev** környezetvédelmi célú erdő

**d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület**

- **Má-I** általános mezőgazdasági övezet, szántó művelésű terület intenzív használattal
- **Má-E** általános mezőgazdasági övezet gyepek, legelők területek – extenzív használattal
- **Má-ö** általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózat területén belül
- **Mk** kertészet övezete

**e.) egyéb rendeltetésű területek**

- **V-1** patak, árok, vízfolyás övezete

## 8. §

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

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

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

## II. Fejezet

### Beépítésre szánt területek Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások Telekalakítás

#### 9. §

(1) 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.

(2) 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.

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

(4) A telekkialakítási eljárások során rendelkezni kell az út- és közműépítés megvalósításának feltételeiről. Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett területeken és a közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése biztosított legyen.

(5) A szabályozási terv beépítési előírásainál, ha kialakult állapot az övezeti előírásoknál intenzívebb beépítettségű, akkor a meglévő tömegben belül átalakítás, korszerűsítés végezhető. Bontás esetén az új épület a bontás előtti állapotnak megfelelő nagyságrendben építhető az oldalkertre, hátsókertre vonatkozó előírások betartása mellett. Az új létesítmény azonban ez esetben sem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok használatát, beépíthetőségét.

(6) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42.§-ának előírásai alapján kell meghatározni, és azt az építési telken belül kell elhelyezni.

(7) Mérnökgeológiai tárgyú problémák jelentkezésekor, valamint abban az esetben, ha a lakosság, az ingatlan tulajdonosa, a tervező, vagy az önkormányzat az általajjal összefüggő kedvezőtlen jelenségeket észlel (talajvíz, omlásveszély), a vízügyi hatóságot, vagy a Magyar Geológiai Szolgálatot az engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni.

#### Általános előírások

#### 10. §

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

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

(3)Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 3 , vagy 5 m.

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

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

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

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

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

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

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

(11) Az építési engedély csak mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatra alapozottan adható ki a mély fekvésű, magas talajvízállású területeken.

(12) Állattartó épületek és trágyatároló a lakó és intézmény épületektől 10 méternél nagyobb távolságra helyezhetők el.

(13) A község belterületén az előkertben épületbővítés csak az építésre kijelölt határáig engedélyezhető. Különálló épület létesítése sem az oldal-, sem az előkertbe nem engedélyezhető.

(14) A község területén a csapadékvíz elvezetéséről, valamint az avar és kerti hulladék égetéséről a vonatkozó törvény alapján kell gondoskodni. A csapadékvíz elvezetése az ingatlan tulajdonosának kötelezettsége.

(15) Ahol a terv kötelező építési határvonalat nem tartalmaz, ott a kialakult állapothoz igazodva, a kialakult állapot szerint kell a tervezett épületet elhelyezni.

(16)A Katona dombon lévő területek beépítése talajmechanikai szakvélemény alapján történhet.

(17)A Sajó-folyó mértékadó árvízszintjéhez mérten + 1 m magasra ki kell emelni a földszinti padlóvonalat.

A Sajó-folyó mértékadó árvízszintjei a következők Arnót községben

Sajó-folyó	MÁSZ (mBf)
57,00	115,95
58,00	116,45
59,00	117,16

## I. A LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEI

### Lakóterületek általános előírásai

#### 11. §

- (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 1 ha -ig
  - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
  - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- (2)Kiegészítő mellékfunkcióknál 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)A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret megengedi, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.
- (4)Állattartó építmény utcafrontra nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén a mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani. Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügy előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.
- (5)Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.
- (6)A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése kerámia anyagú cserép lehet. A harsány színű, településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.



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

(8)A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.

a) Ha a kismélységű 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.

b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

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

### Kertvárosias lakóövezetek

#### 12. §

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

(2)Az alábbi funkcionális alövezetek kerültek kijelölésre

#### Lke-1 KIS TELKES KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET Lke-2 KERTVÁROSIAK TÖBBLAKÁSOS ALÖVEZET

#### (3)I. TÁBLÁZAT

Az építési alövezet jele	Lke-1	Lke-2
1.A kialakítható legkisebb telekméret	600 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)	
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 % m	
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	5,0 m	6,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű	
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	50%	
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek )	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában:	

	Kertvárosias terület-felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Csak az építési helyen belül helyezhető el

(4)A kertvárosias lakótelkek funkcionális zónái

a)Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15,0-20,0 méterek között nem lakó funkciójú épületek – melyek nem lehetnek állattartó épületek - csak a főépülettel egybeépítve létesíthetők.

b)Gazdasági zóna és kert

- Az utcai telekhatártól számított 20,00-40,00 méterig terjedő zóna.
- A mellék funkciójú épületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett elhelyezhetők. Oldalhatárra mellék funkciójú épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- A telekhatártól számított 40 m-en túli telekrész nem beépíthető.

(5)Saroktelken a beépítési mód az építési helyre vonatkozóan oldalhatáron álló, de az építési helyen az építmény szabadonállóan is elhelyezhető

(6)A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %- nál nem vehető számításba.

(7) Egy épületben legfeljebb két lakás lehet, és legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el kivéve **Lke-2** övezet.

(8) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építményénél.

## Falusias lakóövezetek

### 13. §

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

(2)Az alábbi funkcionális alövezetek kerültek kijelölésre

**-Lf-1 APRÓ (SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

**-Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

**-Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

**(3)II.TÁBLÁZAT**

<b>Az építési alövezet jele</b>	<b>Lf-1</b>	<b>Lf-2</b>	<b>Lf-3</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	550 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)		
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 % m		
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	5,0		
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű		
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%		
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek )	<p>Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint</p> <p>Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület-felhasználási kategória határértékei</p>		
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs leajtó nem létesíthető		

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

\*Saroktelken a beépítési mód az építési helyre vonatkozóan oldalhatáron álló, de az építési helyen az építmény szabadonállóan is elhelyezhető

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

(5) Egy épületben legfeljebb két lakás lehet, és legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(6) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építményénél.

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

(8)A telekhasználat belső határvonalai

a)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.

#### b)Gazdasági és kert határvonala

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

(9)A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tároló építmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészter, 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 barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

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

## II. A VEGYES TERÜLETEK ÖVEZETEI

### 14.§

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

(2)A vegyes terület funkcionális övezetei a következők:

- Vt-1** Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- Vt-2** Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú és középfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet
- Vt-3** Településközpont vegyes terület, jellemzően kulturális intézmény elhelyezésére szolgáló alövezet
- Vt-4** Településközpont vegyes terület, jellemzően kereskedelmi –szolgáltatói intézmény 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 1 ha-ig
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el

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

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

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

### Vt

## A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

### 16.§

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

- a)A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével, vagy fotókkal kell bemutatni. Hézagosan zárt sorú építmény elhelyezés a megadott beépítési módú építési helyen belül, a műemlékileg védett környezeten kívül megengedhető.
- b)A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)

c)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.

(2)A településközpont vegyes terület alövezetei lehetnek:

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

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

**-Vt-3 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET, JELLEMZŐEN KULTURÁLIS INTÉZMÉNY ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ ALÖVEZET**

**-Vt-4 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET, JELLEMZŐEN KERESKEDELMI INTÉZMÉNY ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ ALÖVEZET**

### (3)III.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-1	Vt-2	Vt-3	Vt-4
1.A kialakítható legkisebb telekméret	800 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	O oldalhatáron álló	SZ szaba- donálló	SZ szaba- donálló	SZ szaba- donálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	35 %	40 %	40 %	60 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	6,5 m(T)	6,5 m(T)	6,5m(T)
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű			
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	10%			
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	<p>Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint</p> <p>Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Vegyes terület-felhasználási kategória határértékei</p>			
8.Terepszint alatti építmények	Csak az építési helyen belül helyezhető el			

(4) A Településközpont vegyes területen a műemléki környezetben lévő telkek beépítésére (átépítésére vonatkozó külön előírások)

(5)Az építmény megjelenésére vonatkozó szabályok:

a)Lábazatképzésnél:

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

b)Falfelület képzésnél:

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek, ríkító erős színek nem alkalmazhatók

c)Falburkolat kialakításánál:

Kő, műkő, mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

d)Homlokzat arány rendszer kialakításánál:

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan, illetve deszkázottan is megjeleníthető.

Oromfalon loggia nem építhető.

e)Tetőszerkezet kialakításánál:

A tetőidom általában utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett. Tető hajlásszög 35-45 fok

Lapos tető nem építhető.

Tetőfedésre pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

A tető felületen álló tetőablak nem építhető, legfeljebb fekvő tetőablak egyedileg, vagy sorolva helyezhető el.

Műanyag előtető nem építhető

(6)Megjegyzés:

a)Lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

\*(T) Technológiai tervvel és beépítési tervvel igazolandó érték oktatási építmények esetében 20 %-os eltéréssel építhető

Az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik

### III. A G A Z D A S Á G I T E R Ü L E T E K Ö V E Z E T E I

#### A gazdasági területek funkcionális övezetei

#### 17.§

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

(2)A gazdasági terület lehet:

- Gksz** - Kereskedelmi, szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- Gip-M** - Mezőgazdasági, agroipari terület

### **Gksz építési övezet kereskedelmi, szolgáltató célra**

#### **18.§**

(1) **Gksz** építési övezet építési előírásai

a.)funkciók: a.)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 kapcsolódó 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, zöld, 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.

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

### **(2) IV. TÁBLÁZAT (Gksz)**

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Gksz</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabodonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni,
5.A beépítés feltételének	Teljeskörű



közművesítettség mértéke	
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli háromszintes növényzettel, I. sövény, II. alacsony növésű lombfa, III. magastörzsű lombosfa
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági terület felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építménye	Előkertben nem építhető

Legkisebb telekszélesség 25 m

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

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

(4) 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

(5)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

(6)Melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

(7) Terepszint alatti építmények  
(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pince helyiség

(8) A kereskedelmi szolgáltató területen a (5), (6) (7) 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)

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

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

### **Gip-M mezőgazdasági, agroipari terület övezete**

#### **19.§**

(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.

(3) A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG, VADGAZDÁLKODÁS, ERDŐGAZDÁLKODÁS „A+B” kód, továbbá a II Ipar- feldolgozóipar / A feldolgozói 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.

#### (4) V. TÁBLÁZAT (Gip-M)

Az építési övezet jele	Gip-M
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni,
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli háromszintes növényzettel, I. sövény, II. alacsony növésű lombfa, III. magastörzsű lombosfa
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint  Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági terület-felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építménye	Előkertben nem építhető garázslehajtó

\*Legkisebb telekszélesség 25 m

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

(6)A technológiai tervnek igazolnia kell az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát. A környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjedhet át.

## IV. AKÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

### A különleges területek funkcionális övezetei

#### 20. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége

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

(2)A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- **Kt** temető övezete
- **Küvh** üvegházhasználati övezete
- **Ksze** szélérőmű övezete
- **Kb** bánya terület övezete
- **Kszt** szennyvíz iszap lerakó övezete
- **Ksz** szabadidő terület övezete

## 21. §

(1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az OTÉK 10-23.§-ok szerinti területektől eltérő területek.

### (2.) VI. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kt	Küvh	Ksze	Kb	Kszt	Ksz
1.A kialakítható legkisebb telekméret (m <sup>2</sup> )	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2.A beépítési mód	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ	SZ
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke(m)	5%	40%	10%	K+5 %	K+5 %	15
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	3,5	6,0 (T)	4,5 (T)	4,5 (T)	3,5 (T)	4,5 (T)
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	r	t	r	r	r	r
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%	40%	40%	40%	40%	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	<p>Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint</p> <p>Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges terület-felhasználási kategória határértékei</p>					
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben nem építhető					

r (részleges közművesítés)  
t (teljeskörű közművesítés)

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

### V. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI

#### 22. §.<sup>3</sup>

(1) Az övezetbe tartoznak az országos és helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozó helyek, mezőgazdasági fő gyűjtő utak, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezető rendszereikkel, környezetvédelmi építményekkel, közműveikkel és hírközlési építményeikkel együtt.

(2) A közlekedési területek övezetében a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató épületen belül, vendéglátó szálláshely épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgálati lakás helyezhető el.

(3) Az övezetben elhelyezhető épületek és építmények által elfoglalt terület a közlekedési és közműterület 2 %-át, az újonnan elhelyezendő épületek magassága a 7,5 m-t nem haladhatja meg.

(4) A közúti közlekedési területek övezetei

1. KÖu-2 övezet: országos főút

3-as számú főút és a tervezett 306-os számú főközlekedési út szabályozási szélessége a módosított szabályozási terv szerint (kisajátítási vonalon belül)

2. KÖu-3 övezet országos mellékút

2617-es számú országos mellékút szabályozási terv szerint

3. KÖu-4 övezet: kistérségi összekötőút szabályozási terv szerint

4. KÖu-6 övezet: szerviz út szabályozási terv szerint

(5) A főút működésével összefüggő építmény kivételével – az úttengelytől számított 50 méteren belül, az egy-és kétszámjegyű országos közút esetében az úttengelytől számított 25 méteren belül, nem létesíthető lakóépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.

#### 23. §

### Egyéb előírások a közlekedés és közmű területek építési övezeteire

<sup>3</sup> Módosítva a 6/2013.(V.18) önkormányzati rendelet 2 §-a alapján

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

## VI. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI

### Általános előírások

#### 24.§

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

#### Z Közpark

#### 25.§

- (1)Az övezetbe a pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2)Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3)Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
  - vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
  - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4)Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.

## VII. ERDŐ TERÜLETEK ÖVEZETEI

### Általános előírások

#### 26.§

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

## Védelmi rendeltetésű erdők Ev

### 27.§

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

(2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

## IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI

### Általános előírások

### 28.§<sup>4</sup>

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

(2) A mezőgazdasági területeken a vonatkozó jogszabályok megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- |         |                                                                                                            |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.Má-I  | általános mezőgazdasági terület (intenzív használattal)                                                    |
| 2.Má-E  | általános mezőgazdasági terület (extenzív használattal)                                                    |
| 3.Má-Eö | általános mezőgazdasági terület (extenzív használattal) az ökológiai hálózat övezetének területén belül    |
| 4.Má-Ix | korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezete nagyvízi meder övezetén belül (intenzív használattal) |
| 5.Má-Ex | korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezete nagyvízi meder övezetén belül (extenzív használattal) |
| 6.Mk    | kertség övezete                                                                                            |

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

### Má-E és Má-I övezet<sup>5</sup>

### Általános mezőgazdasági övezet (extenzív és intenzív használattal)

### 29.§

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban

<sup>4</sup> Módosítva a 6/2013.(V.18.) önkormányzati rendelet 3.§-alapján

<sup>5</sup> Módosítva a 6/2013.(V.18.) önkormányzati rendelet 4 §-a alapján

találhatók. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

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

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

## VII.TÁBLÁZAT

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

### 29/A §<sup>6</sup>

(1)Má-Eö, Má-Ix és Má-Ex övezetben épület nem helyezhető el.

(2)Má- Eö övezetben új létesítményként nagyfeszültségű távvezeték, mobil átjátszó torony, szélérőmű-torony nem helyezhető el.

### Mk övezet

#### Kertség övezetei (intenzív használatlalt)

### 30.§

(1)A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad

(2)A 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el

(3)Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

<sup>6</sup> Hatályos a 6/2013.(V.18.) önkormányzati rendelet 5 §-a alapján



**(4)VIII. TÁBLÁZAT**

<b>Az övezet jele</b>	<b>Mk</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	3000 m <sup>2</sup> + 5 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

**Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai****31.§**

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

(2)A *birtoktest szükséges minimális területi nagysága 35 ha*, de a *birtokközpont* kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, *ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett) legalább 3 ha rét-legelő és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy szántó, halastó*

(3)Ha a birtoktest csak gyepterület művelési ágú telekből, telkekből áll, azok összterületének legalább *35 ha –nak kell lennie*

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

A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m<sup>2</sup>) legyen, *beépítettsége max. 30 %* lehet és a telek *min. 45 %-át zöldfelületként* rét –legelő, vagy gyepterület művelési ág kell legyen

(4)A birtokközpont telkén *lakóépület is elhelyezhető*, de annak alapterülete max. *200 m<sup>2</sup>*, építmény magassága max. *4,0 m* lehet.

A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

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

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

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

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

(6)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.

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

## X.

### Vízgazdálkodási területek

#### V jelű övezetek

#### 32.§<sup>7</sup>

**(1)A vízgazdálkodási területek övezetei a következők**

**V-1 folyó, patak, csatorna és parti sávja**

**V-2 tó**

**V-3 árvédelmi töltés**

**V-4 árvízlevezető vápa**

**(2)Valamennyi V jelű övezetben csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással, árvédelemmel kapcsolatos építmények és műtárgyak (zsilipek, átereszek stb), illetve a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott funkciójú épületek helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi rendelkezéseket is.**

**(3)A vízgazdálkodási területként meghatározott vízfolyásokon, árkokon épített híd közterületi kapcsolatnak számít (közút, vagy magánút) ezért az építési telkek megközelítésénél figyelembe lehet venni.**

**(4)A meder-fenntartási munkák folytatásához a partéltől számított 6,00 m-es széles felvonulási területet biztosítani kell a munka- és szállító gépek szabad közlekedése számára.**

**(5) V-1 övezetben a védőövezeten belül ideiglenes építményt, kerítést sem lehet elhelyezni a meder megközelítésének és az elvégzendő vízgazdálkodási -árvízvédelmi és karbantartási- szakfeladatok ellátásának biztosítása érdekében.**

**(6)A V-3 övezetben nyílt ártéri területen, a hullámtéren és a töltés mentett oldali lábvonalától számított 110,0 m széles sávban tervezett létesítmények tervezésekor az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetni szükséges, valamint a hozzájárulásukat meg kell szerezni.**

<sup>7</sup> Módosítva a 6/2013.(V.18.) önkormányzati rendelet 6.§-a alapján

**(7)A V-4 Vápa övezetében az árvíz biztonságos levezetése érdekében csak gyepes terület lehet, fás és cserjés növényzet nem telepíthető és nem tartható fenn.**

## X I . A Z É P Í T É S Z E T I É S T E R M É S Z E T I É R T É K E K V É D E L M E

### Az építészeti környezet védelme

#### 33.§

(1)A község épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében

(2) Hagyományőrző építészeti karaktervédelem:

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

(3) Építészeti karaktervédelem:

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

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

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

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

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

### A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos szabályozás

#### 34.§

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapul véve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben

kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

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

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

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

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

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

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

## **XII. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

### **Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területek**

#### **35. §**

(1)A tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a Szabályozás Terv és a területre vonatkozó előírásokat külön rendelet tartalmazza.

(2)A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

(3) Változtatási tilalom, két év eltelte után megszűnik, szükség esetén további egy évvel meghosszabbítható. A változtatási tilalommal terhelt területen telket alakítani, új építményt létesíteni, a meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, illetve más értéknövelő változtatást - életveszély elhárításán kívül - végrehajtani nem szabad.

#### **36. §**

(1)Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezet tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselőtestület esetenként (60 napon belül) határoz.

HRSZ	Ingyenfelhasználás célja	Bejegyzés jogcíme
	Önkormányzati	Elővásárlási jog

### XIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### 37. §

(1) Ez a rendelet 2008. december hó 16-án kerül kihirdetésre és a kihirdetés napjától számítva 15 nap elteltével **2009. január hó 2.** napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a **18/2001(12.19)** rendelete hatályát veszti.

Ph.

**K o l e n k ó G á b o r s k.**  
polgármester

**Bodnár Katalin s k**  
jegyző

**Kihirdetve: 2008. december 16-án**

**Bodnár Katalin**  
jegyző

## 1.SZÁMÚ FÜGGELÉK

## MŰEMLÉKI VÉDETTSÉG

Kat.	Tsz.	Helység	Típus	Védési h.sz.	Cím	Hrsz	Objektum
M III	1172	Arnót	Ev. templom	22509 /1958	Petőfi Sándor u. 96.	1	Ev. templom, késő barokk, 18. sz. Berendezés: főoltár, 1766 szószék, orgona, keresztelőkút, copf, 18. sz. vége; Feltámadás-szobor fából, 18. sz. második fele

**Műemléki környezet az Evangélikus templom körül**  
( Hrsz.: 1 )

Helyrajzi szám	Megnevezés
1	Templom
2	Volt Ált. Isk.
3	Lakóterület
140	Lakóterület
141	Lakóterület
142	Lakóterület

## 2. SZÁMÚ FÜGGELÉK

## Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
1.	100	100	200	500	200	500	500	500	1000 x	1000 x	500	500	200
2. 100	-	-	100	200	100	300	500	50	1000 x	1000 x	100	100	100
3. 100	-	-	200	100	100	200	200	100	1000 x	1000 x	100	100	100
4. 200	100	200	-	50	100	100	100	200	1000 x	1000 x	200	100	100
5. 500	200	100	50	-	100	50	100	50	1000 x	1000 x	200	100	100
6. 200	100	100	100	100	-	50	50	100	1000 x	1000 x	50	50	50
7. 500	100	200	100	50	50	-	-	50	1000 x	1000 x	50	50	100
8. 500	500	200	100	100	50	-	-	100	1000 x	1000 x	50	50	100
9. 500	50	100	200	50	100	50	100	-	1000 x	1000 x	100	100	200
10. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	100
11. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	500
12. 500	100	100	200	200	50	50	50	100	50	50	-	-	300
13. 500	100	100	100	100	50	50	50	100	500	500	-	-	200
14. 200	100	100	100	100	50	100	100	200	100	500	300	200	-

<sup>x</sup> Környezeti hatástanulmány támogató véleménye esetén legfeljebb 500 méterre csökkenthető

## Jelmagyarázat:

- |                                    |                                                      |
|------------------------------------|------------------------------------------------------|
| 1.Kóház, szanatórium               | 8.Járműtelep és javítóműhely                         |
| 2. Lakó és szállás épület          | 9.Vendéglátó lét./italbolt,diszkó                    |
| 3. Üdülő                           | 10.Fertőzésveszélyes kockázatot jelentő létesítmény  |
| 4.Oktatási és nevelési létesítmény | 11.Bűz és porkibocsátókockázatot jelentő létesítmény |
| 5.Sportlétesítmények               | 12.Elsőrendű főközlekedési út                        |
| 6.Menőállomás, tűzoltóság          | 13.Üzemanyag töltő állomás                           |
| 7.Tömegközl.eszköz pályaudvara     | 14.Temető                                            |



### 3. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

Növényfajta	Pollenszám/m <sup>3</sup>
Fák, bokrok	100
Fűfélék (parlagfű és egyéb fűfélék)	30

### 4. SZÁMÚ FÜGGELÉK

#### Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai

Állattartásra szolgáló épületek	A telek utcai telekhatárá-tól	lakóépülettől	Védőtávolság		csatlakozó vízvezeték től	vezetési csaptól
			ásott Kúttól	fúrott		
<i>Nagy haszonállat esetén</i>						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
<i>Haszonállat esetén</i>						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	20	15	10	3	5
15 fölött	30	15	20	15	10	10
<i>Kis haszonállat esetén</i>						
prémes állat						
10 állatig	15	5	10	5	1	-
11-30 állatig	20	10	15	10	2	-
30 fölött	25	15	20	15	10	10
<i>Baromfi félek</i>						
20 állatig	15	0	10	5	1	-
21-50 állatig	15	10	10	5	1	-
50-200 állatig	25	15	15	10	5	-
200 fölött	30	20	20	15	10	10



## 5. SZÁMÚ FÜGGELÉK

	Tűztávolság mértéke ( m ) ( 1500 MJ/m <sup>2</sup> feletti számított tűzterhelés esetén 2 m-rel, 3000 MJ/m <sup>2</sup> felett 4 m-el, középmagas épület esetében 4 méterrel, magas épület esetében 8 méterrel növelendő az adott érték )											
Építmény tűzveszélyességi osztálya	„A-B”			„C”				„D-E”				
Tűzállósági fokozat	I	II	III*	I	II	III	IV*	I	II	III	IV	V*
Szomszédos építmény felé néző homlokzat												
Tűzfal	10			0								
<i>Nem éghető nyílás nélküli falszerkezet</i>												
Lapos tető vagy nem éghető fedélszerkezet és hézajzat esetén	10	11	13	7	7	8	10	6	6	6	8	9
Éghető fedélszerkezet és nem éghető hézajzat	-	12	14	-	8	9	10	-	6	7	9	10
Éghető fedélhézajzat esetén	-	-	-	-	9	10	12	-	8	9	10	11
<i>Nem éghető falszerkezet nyílással (üvegezett fal is)</i>												
Lapos tető vagy nem éghető fedélszerkezet és hézajzat esetén	12	12	14	7	8	9	12	7	7	8	10	12
Éghető fedélszerkezet és nem éghető hézajzat	-	13	15	-	8	9	12	-	7	8	10	12
Éghető fedélhézajzat esetén	-	-	-	-	10	11	13	-	9	10	11	13

<i>Éghető anyagot tartalmazó falszerkezet</i>												
Lapos tető vagy nem éghető fedélszerkezet és héjazat esetén	-	-	-	-	-	10	12	-	-	9	10	12
Éghető fedélszerkezet és nem éghető héjazat	-	-	-	-	-	11	13	-	-	10	11	12
Éghető fedélhéjazat esetén	-	-	-	-	-	13	15	-	-	11	12	13

### Kiegészítő rendelkezések

1 – Eltérő tűztávolsági követelményeknél minden esetben a nagyobb tűztávolsági értéket kell megtartani.

2 - \* az OTSZ 5. § (3) bekezdésében foglalt esetekre

3 – A „C-E” tűzveszélyességi osztályú, I-III tűzállósági fokozatú, legfeljebb 800 MJ/m<sup>2</sup> számított tűzterhelésű, lapos tető vagy nem éghető héjazatú, éghető anyagot nem tartalmazó falszerkezetű építmények esetében, ha a szemben álló épületek homlokzatmagasságai nem haladják meg a 6 métert, a tűztávolság mértéke 6 m-ig csökkenthető.

4 - A tűzfalas kialakítású épületeknél meghatározott értékek csak abban az esetben alkalmazhatók, ha tervezett építmény magassága a mellette álló épületnél nagyobb, vagy az is tűzfalas kialakítású. Ellenkező esetben a tűztávolság mértéke a szemben álló épület homlokzatmagasságának 50 %-a, de legalább 4 méter legyen.

5 – Saját telken álló „C-E” tűzveszélyességi osztályba tartozó épületek esetében nem kell tűztávolságot tartani, ha az alapterületek összevonása egyéb tűzvédelmi előírásokat nem sért. (tűszakaszterület, oltóvíz, stb.)

6 – Az egyes építményeknél meghatározott tűzoltási felvonulási terület létesítési kötelezettségét a tűztávolság meghatározásánál figyelembe kell venni.

Tűztávolságok a Miskolci H. Ö. Tűzoltóság illetékességi területén