

**Ónod község  
Önkormányzata Képvisel testületének  
13/2004. (VII.27) rendelete**

**a helyi építési szabályzatról**

Ónod község Önkormányzatának Képvisel -testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény értelmében kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez f z d sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

**A rendelet hatálya**

**1.§**

- 1.) A rendelet területi hatálya kiterjed ÓNOD teljes közigazgatási területére.
- 2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a m tárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, b víteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvény el írások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.

**2. §**

- 1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt
  - a) Kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.

**Kötelező szabályozási elemek:**

- a közterület és egyéb területfelhasználási egységek határvonala
- építési határvonal
- az eltér területfelhasználási egységek határvonalai
- a területfelhasználási kategóriák, a területfelhasználási besorolás, övezeti besorolás
- a legnagyobb beépítettség mértéke
- a megengedett építmény magasság
- a minimális telekméret
- a kötelező beépítési vonal
- a környezetvédelmi el írások
- korlátozások

### **3. §**

- 1.) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt
  - a) Kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.
- 2.) A beépítésre nem szánt területen (vonatkozó tervlapon jelölt)
  - a.) A külterületi szabályozás terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:
    - a szabályozási vonalakat,
    - a terület felhasználási egységekben, illetve övezetekben elírt beépíthető legkisebb (építési telek) földrészlet nagyságát,
    - a beépítési módot
    - a legnagyobb építmény magasságát
    - a belterület b. v. v. határát.
  - b.) Az (a) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

## **I. Fejezet**

### **Építési engedélyezés általános szabályai**

#### **4. §**

##### **1.) Engedélyhez kötött építési munkák**

A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét b. v. v. az alábbiak szerint:

1 m-nél kisebb reklámhordozó  
védett épületek átfestése, illetve színezése  
klímaberendezések épület homlokzatra szerelése esetén

#### **5. §**

- 1.) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően egyéb mellékleteket az alábbiak szerint csatolni kell.
  - védett épület esetén a részletes színezési terv
  - reklámhordozó, illetve a klímaberendezés vonatkozó terveit.

### **Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai**

#### **6. §**

- 1.) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.
- 2.) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

42 §-ban meghatározott mérték jármű tárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

## 7. §

### A közigazgatási területfelhasználási egységeinek tagozódása

- 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 belterületen** a beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (övezetek) tagozódik:
  - a.) falusias lakóterületek
  - b.) településközpont vegyes területek
  - c.) kereskedelmi, ipari gazdasági területek
  - c.) különleges területek

**Külterületen** beépítésre szánt területnek minősülnek a mezőgazdasági mezők

- 4.) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
  - a.) közlekedési és közmű területek,
  - b.) zöldterületek
  - c.) mezőgazdasági rendeltetésű terület
  - d.) erdő terület
  - e.) egyéb rendeltetésű terület

## 8. §

### A belterületi határ módosítása

- 1.) A belterületi határ módosításáról és kiegészítéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- 2.) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.
- 3.) Belterületbe vonandó területek (a külterületi településszerkezeti terv szerinti lehatárolással) az új elkerülő út melletti meglévő és tartalék gazdasági területek.

## II. Fejezet

### A környezet védelmére vonatkozó el írások

#### 9. §

- 1.) A környezet védelméről szóló 1995. évi XIII. törvény alapján a helyi környezetvédelmi programot el kell készíteni.
- 2.) A környezetvédelem részletes el írásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni.

#### a.) Levegő tisztaság védelem:

Levegő tisztaság védelmi szempontból a 21/1986. (VI. 01.) MT. rendelet, a 3/1988. (VI.10.) ÉVM rendelet szerint a VÉDETT I. területi kategóriába tartozik ÓNOD teljes bel- és külterülete.

A légszennyezettségi egészségügyi határértékeket a 14/2001 (V.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezési anyagkibocsátása a - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz.

Lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató ipari és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat meg engedélyt, amely szükség szerint az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.

- Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása el tt környezeti hatástanulmány készítendő a 152/1995. (XII. 12.) Korm. sz. rendelet alapján.
- A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés vagy kárelhárítás lehetséges módzatai nem kell en tisztázottak.

A környezet védelméről szóló 1995. évi LIII. tv. és az azt módosító 2000. évi CXXIX. törvény valamint a 120/2001 (VI.30.) Korm. rendelettel módosított 21/2001 (II. 14.) Korm. rendelet 11. § és 23. § (3) és (4) pontjainak el írásai alapján, illetve a 2000. évi CXXIX. törvény 1. § b) pontja alapján az avar és kerti hulladék égetését külön önkormányzat által szabályozott módon lehet elvégezni. Szagos, b zös tevékenység a település beépített területétől 1000 m távolságban folytatható. Ettől eltérni technológiai korszerűsítés és egyedi hatósági elbírálás által lehetséges. Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

#### b.) Zajvédelem:

A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg. Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében, amennyiben közutak mellett a területfelhasználás megváltozik, vagy az utak forgalma az út jellegének megváltozása miatt nem, az egészségügyi miniszter 4/1984. (I. 23.) EÜM. számú rendeletében szereplő határértéket kell alkalmazni. E rendelet szerint a település lakóterülete LAKÓTERÜLET ÉS INTÉZMÉNYTERÜLET LAZA BEÉPÍTÉS TERÜLETI FUNKCIÓNAK minősül, illetve a gazdasági területek IPARTERÜLET LAKÓTERÜLETTEL ÉS INTÉZMÉNYEKKEL VEGYES kategóriának minősül. A rezgésvédelemre vonatkozóan szintén ezen rendelet határértékei a mérvadóak. A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell. A hangosító berendezésekre a 4/1984 (I.23.) EÜM rendelet határértékei vonatkoznak.

### c.) Vízvédelem:

Az élő vizek, csatornák vízminőség védelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élő vízfolyásba. Tisztított szennyvizet is csak a vízbázis-védelmi előírások betartásával, hatósági engedély birtokában kerülhetnek a befogadóba. A felszíni vízfolyások vízminőségének javítását a vízgyűjtő rendezését és a szennyező források felszámolására készített ökológiai állapotfelmérési tanulmányterv, környezeti hatásvizsgálat és intézkedési terv határozza meg.

A felszíni vízfolyások mederrendezésével a természetes vízparti vegetációt, vagyis a természetes élőhelyek védelmét a tervezés, a kivitelezés során egyaránt biztosítani kell.

### Vízügyi előírások

Telekalakításhoz, illetve építési engedélyek nem adhatók a Sajó folyó partjától számított 10 m-es parti sávjában. Ezen parti sávon ideiglenes építményeket, kerítéseket sem szabad elhelyezni.

A mértékadó árvíz szintek a 46/1999.(III.18.)Kormányrendelet alapján veendő figyelembe, mely a település külterületét érinti jelen esetben.

Meglévő épületek szerkezeti alsó élének megváltoztatására, illetve az alsó szintek beépítésének megszüntetésére javaslatot nem tesz a vízügyi szakhatóság, azonban valamennyi beépítés esetén a víz-, és jégkárokért a tulajdonosok a vízügyi szervek felé kártérítési igénnyel nem léphetnek fel, az általuk vagy létesítményeik által okozott károkért teljeskörűen felelősek.

Újabb építési engedélyezési eljárások során, a hullámtérben tervezett épületek szerkezeti alsó élét a MASZ + 1,00 m magasságban kell kialakítani. A tervezett pilléreket árvízi víz és jégnyomásra méretezni kell.

A tervezés során 2,0 m-nél magasabb szabad magasságú pilléreket el irányozni nem szabad, illetve mélyebb fekvés területek esetén, még további maximum 0,50 m terepfeltöltés vehet figyelembe.

Az esetlegesen felmerül növényzetletermelési, telepítési megoldásokat a Vízügyi Igazgatósággal egyeztetni kell. Általában lefolyást gátló növényzet nem telepíthető, védelmi célú erdő nem termelhető. Az él és talajvizek sem közvetlenül, sem közvetve nem szennyezhető. Gondoskodni kell a kommunális hulladék összegyűjtéséről és elszállításáról is, a hullámtéren személtárolót létesíteni nem lehet. A folyó mentén víziállások engedélyezése nem lehetséges, csónakkikötő és úszóstegek telepítéséhez az ÉVIZIG kezelési és szakhatósági hozzájárulást esetenként be kell szerezni.

A Sajó folyón stég építésével kapcsolatos ügyekben a 2/1985 (III. 28.) OVH rendelet és az azt módosító 18/1992. (I. 28.) Kormányrendelet szerint az engedélyező hatóság az ÉVIZIG.

#### d.)Földvédelem, tájvédelem:

Az 1994. évi LV. Törvényben foglaltakat be kell tartani. Természetvédelmi területi célú földművelési ágban történő kivonás esetén földvédelmi járulékot kell fizetni. Belterületen szántó földművelési ággal nyilvántartott területeken 1 ha-nál nagyobb területek más célú hasznosítása szintén földvédelmi járulék köteles. Belterületen 1 ha-nál kisebb terület kivett területnek minősül.

A felhagyott bányaterületek és roncsolt terület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A Természetvédelmi Területek védelmére a Kormányhatározat hatálybalépése után az BNP elírása érvényes. A roncsolt terület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóniába kell helyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni. A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy a környezet termőföldeken belvizet, pangóvizet ne okozhasson. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

#### e.)Hulladékelhelyezés:

A (2) bekezdés szerinti rendeletalkotás során kezdeményezni kell a keletkezett veszélyes hulladékok az üzemi területen történő minimális ideig való tárolásait azzal, hogy azt az arra kijelölt, vagy átmeneti tárolóba kell szállítani.

A veszélyes hulladékszállítását és kezeléséről a 102/1996. (VII. 12.) Korm. Számú rendelet rendelkezik, az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál pedig figyelembe kell venni a 41/1997. (V. 28.) FM rendelettel közzétett Állategészségügyi Szabályzást.

A kommunális eredetű hulladékok szelektív gyűjtéséről a 2000. LXIII. tv. alapján gondoskodni kell.

#### f.) Környezetbiztonság

A műszaki biztonság betartásának érdekében az alábbi rendelkezések betartandók:

29/1960. (VI. 7.) Korm. rendelet, ill. 2/1971. (IV. 28.) NIM rendelet alá tartozó nyomásfokozó berendezés

1994. évi XLVIII. tv. ill. 34/1995. (IV. 5.) Korm. rendelet és az 1/1967. (IV. 28.) NIM rendelet alá tartozó villamosvezeték.

11/1994. (III. 25.) IKM rendelet hatálya alá tartozó tartály és cseppfolyós üzemanyag töltő állomás

1994. évi XLI. tv. ill. 1/1977. (IV. 6.) NIM rendelet hatálya alá tartozó gáz-, vagy olaj berendezés

6/1993. (V. 12.) IKM rendelet hatálya alá tartozó gázüzemű jármű üzemanyagellátó berendezés.

### **10. §**

**Az épített környezet védelme** (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

- 1.) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- 2.) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- 3.) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

### III. Fejezet

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó el írások

#### Lakóterületek általános el írásai

#### 11. §

- 1.) A területen f funkcióként els sorban lakóépületek helyezhet k el, valamint
  - termel kertgazdasági építmény,
  - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - mez és erd gazdasági üzemi létesítmény beépített szintterületig
  - kézm ipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - igazgatási, egyházi, m vel dési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - sportlétesítmény
  - üzemanyagtölt kivételesen sem helyezhet el.
  - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- 2.) Mellékfunkciónál az alábbi el írásokat kell figyelembe venni:
  - Ha a f funkció építményével egybeépülve egy tömeget képez, a homlokzat és tet gerinc magasságra vonatkozó el írásokat kell betartani, de a f funkció építmények magasságát nem lépheti túl.
  - Különálló kiszolgáló mellékfunkció építmény magassága 3,5 m lehet.
- 3.) Az (épületek elhelyezése) építési hely feleljen meg:
  - a lakóterületre vonatkozó jelen el írásoknak,
  - a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi el írásoknak,
  - a leveg min ségi el írásoknak,
  - m ködésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
  - az ellátó rendszerek igénybevételével azok m ködésében zavart nem okozhat.
- 4.) A beépítési mód általában oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokoltta, illetve szükségessé teszi, szabadonálló beépítési mód is engedélyezhet lakótömbönként, f ként a sarkok beépítésével, vagy szórványosan.
- 5.) Ha a már kialakult telkek valamelyike a táblázatban feltüntetett telekméreteket, telekterületeket sem éri el, egyedi elbírálással kell vizsgálni a beépíthet séget, melynek f bb szempontjai: benapozás, t zvédelme, környezet és egészségvédelem. Állattartó épület ez esetben csak akkor helyezhet el, ha az övezeti el írás nem zárja ki az el írt véd távolság betartását.
- 6.) Egy lakótelken több f funkció (f épület) nem építhet .



- 7.) Különálló mellékfunkció építményének (f épület) elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti távolság betartandó,
  - Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt általában a hátsó kertben a f funkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a f funkció építménye áll. Ettől eltérni csak indokolt esetben lehet, ha a f funkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
  - Ha a telek már meglévő beépítettsége miatt ez nem lehetséges, - úgy hogy a f funkció létesítményével szemben lévő telekhatártól az épületek között elírt távolság betartható legyen, illetve
  - Szabadonálló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek között elírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
  - A telekhatártól való távolsága azonban nem lehet kisebb ennek 3 m-rel csökkentett mérete.
- 8.) A kiskereskedelmi, üzlet, pavilon, környezetet nem zavaró kisipari szolgáltató építmény a faluképi szempontok figyelembevételével mellett az előkertben is elhelyezhető, ha a szomszédos telken lévő épületek között elírt legkisebb távolságok betarthatók.
- 9.) Állattartó építmény utcáfrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó melléképítmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.
- Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettel legalább 6,0 m
  - Haszonállat ólja lakóépülettel 10,0 m, kifutója 12,0 m
  - Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.
- 10.) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetségesek.
- 11.) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetőek el.
- 12.) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.  
Az egyes övezetekben a táblázatokban feltüntetetteknél kisebb méretű telkek beépíthetőségét egyedileg kell elbírálni.

## Kialakult állapot

### 12. §

- 1.) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:
- a) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben elírt legkisebb telekméretet / vagy a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos méretét.
  - b) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek elírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telkek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.
  - c) kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően

kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.

2.) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó el írások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

- a) az el kert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
- b) az oldalkert mérete a tényleges építménymagasság fele kell legyen, illetve az el írt távolság 2/3-ára csökkenthet , ha ahhoz a t zvédelmi szakhatóság hozzájárul.
- c) a hátsókert mérete a tényleges építménymagasság fele kell legyen, illetve az el írt 2/3-ra csökkenthet , ha ahhoz a t zvédelmi hatóság hozzájárul.
- d) Az övezetben el írt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélység telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg
  - sem az övezetre el írt telekmélységet,
  - sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értéket
- e) Az övezetben el írt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélység telek esetében az épület mélysége sem haladhatja meg
  - sem az övezetre el írt telekmélységnek a megengedett építménymagasság értékével csökkentett értékét
  - sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.
  - sem a 20,0 m-t.

3.) Az illeszkedés általános szabályai

- a) A szabályozási terven a "településszerkezeti védelem" (É-É-É) jel területen a tömbökben általában oldal és szabadonálló beépítések alakultak ki. Az övezeti el írások keretei között új épület elhelyezése esetén - a kialakult utcakép védelme érdekében a jellegzetes beépítés miatt az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 4,0 m-re csökkenthet .

4.) Az építési vonal a kialakult telektömb

- a) foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb el írást írt el .
- b.) ha a közbens telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb el írást írt el beépítést írt el .

5.) A kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve épületmagasság

foghíj esetében nem haladhatja meg

- sem a csatlakozó szomszédos épület magasságát

- sem az érintett utcaszakasz súlyozott - a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított - homlokzatmagasságot.
- de az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében az építési hatóság magasabb értéket is elírhat.

saroktelek esetében (vagy ha a közbelső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) nem haladhatja meg

- sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb magasságát,
- sem az érintett utcaszakasz átlagos homlokzatmagasságát,
- de az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében az építési hatóság magasabb értéket is elírhat.

6.) Új magastet létesítése, magastet átalakítása esetén a tetzet magassága - általában - ne nyúljon az utcavonalon, vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonalára fölé.

- a) szabadonálló beépítés esetén az új magastet hajlásszöge - megközelít leg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló épület(ek) tet síkjának lejtőszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tet síkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.
- b) hézagosan zárt sorú beépítés esetén a magastet tömege csökkentse a csatlakozó épületek takaratlanságait és a tet sík(ok) hajlásszöge - megközelít leg - legyen azonos, a takarandó tet sík(ok) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, a csatlakozás módját esetileg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.

## **A lakóterület övezetei**

### **FL-IV építési övezet**

#### **13. §**

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

- a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
- b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
- c) a funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építményénél
- d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 900 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció létesítményének építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

## I. TÁBLÁZAT FL-IV

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-IV O	900	16	50	30	-4,5
Szabadon álló	FL-IV SZ	900	16	50	30	-4,5

Szabadonálló beépítés els sorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb el írások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások  
levegő minőség: védett I.  
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés  
rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték  
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény el írásai alapján javasolt
- Közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Az épületek utcára mer leges kontyolt nyeregtetssel építhetők meg. A tetőhajlásszöge 38-45 fok. Az épületek héjazataként eternit alapú hullámpala nem alkalmazható és a harsány zöld, kék tetőfedőanyag használata is kerülendő.

### FL-III építési övezet

#### 14. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. táblázatban el írtaknak.
  - a.) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
  - b.) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
  - c.) a f funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
  - d.) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció létesítményének építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

## II. TÁBLÁZAT FL-III

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-III	700	16	40	30	-4,5
Szabadon álló	FL-III SZ	700	16	40	30	-4,5

Szabadonálló beépítés els sorban saroktelken alakítható ki. Cs rök visszaépítése megengedhet (környezetet nem zavaró tevékenységre felhasználható).

Egyéb el írások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások  
leveg min ség: védett I.  
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés  
rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték  
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény el írásai alapján javasolt
- Közm vesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhet meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelez .

Az épületek utcára mer leges kontyolt nyeregtet vel építhet k meg. A tet hajlásszöge 38-45 fok. Az épületek héjazataként eternit alapú hullámpala nem alkalmazható és a harsány zöld, kék tet fed anyag használata is kerülend .

### FL-II építési övezet 15. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az III. táblázatban el írtaknak.
  - a.) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhet el
  - b.) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhet
  - c.) a f funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél

### III. TÁBLÁZAT FL-II

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-II o	700	14	50	30	-4,5
Szabadon álló	FL-II SZ	700	14	50	30	-4,5

Szabadonálló beépítés els sorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb el írások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások  
levegő minőség: védett I.  
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés  
rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték  
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény el írásai alapján javasolt
- Közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Az épületek utcára merleges kontyolt nyeregtetvel építhetők meg. A tetőhajlásszöge 38-45 fok. Az épületek héjazataként eternit alapú hullámpala nem alkalmazható és a harsány zöld, kék tetőfedőanyag használata is kerülendő.

#### FL-I építési övezet

### 16. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az IV. táblázatban el írtaknak.
- 2.)
  - a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
  - b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
  - c) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
  - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 550 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

### IV. TÁBLÁZAT FL-I

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény Min-max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Oldalhatáron álló	FL-I O	700	16	35	30	-4,5
Szabadon álló	FL-I SZ	700	16	35	30	-4,5

Szabadonálló beépítés els sorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb el írások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások  
levegő minőség: védett I.  
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés  
rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték  
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény el írásai alapján javasolt
- Közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

Az épületek utcára mer leges kontyolt nyeregtetssel építhetők meg. A tetőhajlásszöge 38-45 fok. Az épületek héjazataként eternit alapú hullámpala nem alkalmazható és a harsány zöld, kék tetőfedőanyag használata is kerülendő.

## 17. §

### Vegyes terület

- 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

## 18. §

### Településközpont vegyes terület

#### Általános el írásai

- 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 nem 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; max. 3 kútállásig
- 3.) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben elírt figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
- Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
  - Termelői kertészeti építmény
- 4.) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

## 19. §

### A településközpont vegyes terület, dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló alövezet

#### TV<sub>1</sub>

- 1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb elírásai:

#### V. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. telekterület	Min. kial. telekszélesség	Min. kial. telekmélység	Max. beép. arány	Max. építm. magasság
	(m)	(m)	(m)	%	(m)
TV <sub>1</sub> O(SZ)Z	K	K	K	30	-4,5 lakóház esetén
TV <sub>1</sub> O(SZ)Z	600*	14	35	30	-4,5 lakóház esetén 6,0 intézmény esetén

- O oldalhatáron álló  
 SZ szabadonálló beépítési mód  
 Z zárt sorú  
 K a kialakult telekméretek

- 2.) A kialakult beépítés területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3



épületet feltüntet , legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni.  
**Hézagosan zárt sorú beépítés megengedhet a kisvárosi karakter megtartása érdekében.**

- 3.) Közterület felüli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető .
- 4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- 5.) Meglévő , kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető . A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető . Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb homlokzatmagassága 4,0 m lehet.
- 6.) Nyúlványos (nyeles) telkek kialakítása nem engedélyezhető .
- 7.) A minimális telek nagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)  
Szabadonálló beépítés első sorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület: 20 %-a
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)
- környezetvédelmi besorolások  
levegő minőség: védett I.  
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés  
rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték  
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő
- közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező .

## 20. §

### **A településközpont vegyes terület, dominánsan alapfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló alövezet TV<sub>2</sub>**

- 1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

#### **VI. TÁBLÁZAT**

Övezeti jel	Min. kial. telekterület	Min. kial. telekszélesség	Min. kial. telekmélység	Max. beép. arány	Max. építm. magasság
	(m)	(m)	(m)	%	(m)
TV <sub>2</sub>	K* (SZ)	K	K	40	K

O(SZ)Z					6,5
TV <sub>2</sub> O(SZ)Z	K* (SZ) 600	16	40	40	K 6,5  lakóház esetén 4,5

- O oldalhatáron álló  
SZ szabadonálló beépítési mód  
Z zárt sorú beépítési mód  
K a kialakult telekméretek

- 2.) A kialakult beépítés területeken az új és az átépül házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntet , legalább M=1:200-as méretarányú utcakép készítésével kell bemutatni. Hézagosan zárt sorú beépítés megengedhet .
- 3.) Közterület fel li telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhet .
- 4.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, el írt gépjárm várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- 5.) Meglév , kialakult, 10-14 m közötti szélesség lakótelkek beépítése, illetve azokon lév épületek átépítése engedélyezhet . A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélesség telkek esetében 4 m-re csökkenthet . Az övezetben az elhelyezhet építmények legnagyobb építmény magassága 4,5 m lehet lakóház építése esetén, intézményi épület esetén max. 6,0 m.
- 6.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhet .
- 7.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)

Szabadonálló beépítés els sorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb el írások:

- legkisebb zöldfelület : 20 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítend az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)
- környezetvédelmi besorolások  
leveg min ség: védett I.  
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés  
rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték  
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény el írásai alapján készítend
- közm vesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhet meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelez .

## 21. §

### A településközpont vegyes terület, dominánsan különleges védett zöldfelület igény intézményi épület elhelyezésére szolgáló alövezet TV<sub>3</sub>

1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb elírásai:

#### VII. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. telekterület	Min. kial. telekszélesség	Min. kial. telekmélység	Max. beép. arány	Max. építm. magasság
	(m)	(m)	(m)	%	(m)
TV <sub>3</sub> O(SZ)	K* (SZ)	K	K	K 20 %	K

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméretek

A telek tovább nem osztható, legfeljebb további telkekkel összevonható.

2.) Közterület felüli telekhatáron maximum 1,4 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

3.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, elírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

4.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető, illetve a védett kastélypark területe nem osztható meg, de a park területének bővítése további telekösszevonással megengedhető.

5.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)

Egyéb elírások:

- legkisebb zöldfelület : 60 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)
- környezetvédelmi besorolások  
levegő minőség: védett I.  
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés  
rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték  
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény elírásai alapján készítendő
- Közművesítés: részleges  
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

## 22. §

## **Gazdasági területek**

1.) A belterület (beépítésre szánt terület) a következő területfelhasználási Kategóriákat foglalja magába:

Gazdasági terület, ezen belül

- kereskedelmi, szolgáltató terület  
KG jelű terület
- egyéb ipari terület  
IG jelű terület

### **23. §**

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

1.) A kereskedelmi, szolgáltató területen [KG] első sorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen első sorban a TEÁOR EU megfeleltetés szerinti tevékenységi körök folytathatók, de nem települhet be a KG jelű területre

- belföldi nagykereskedés,
- állat egészségügyi ellátás (állatkórház)
- szennyvíz, hulladék kezelési szolgáltatás

2.) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

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

mellékfunkciók (melléképítmények)

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

3.) Terepszint alatti építmények

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- pincehelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján)

- 4.) Az egyéb ipari területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől kb. 50 m védőtávolság betartását igénylik, de a szomszédos üzemi funkcióját nem zavarják. (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények)
- 5.) A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- 6.) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

## VIII. TÁBLÁZAT

### KG Kereskedelmi gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	KG	1000	25	25	40	6,5

#### Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- környezetvédelmi besorolás  
 levegőtisztaságvédelem: védett I.  
 zajvédelem: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület  
 rezgésvédelem: 40 m/s<sup>2</sup>  
 épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készíten  
 Közművesítés: részleges  
 A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

## IX. TÁBLÁZAT

### IG Ipari gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Szabadon	IG	1000*	25	50	40	6,5

álló (SZ)						
-----------	--	--	--	--	--	--

Egyéb el írások:

legkisebb zöldfelület 25 %

környezetvédelmi besorolás

leveg min ség: védett I.

zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület

rezgésvédelem: 40 m/s<sup>2</sup>

épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítend

Közm vesítés: részleges

A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhet meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, illetve szennyvízgy jt be nem vezethet k. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgy jt be vezetés el tt a telken belül el tisztítani, illetve el kezelni kell.

\* Normatív szabályozás

Terület	beépíthet szintterület
1250 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
1500 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup> és a fennmaradó terület 40 %-a
3000 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> és a fennmaradó terület 30 %-a

A beépítettség maximum 50 % lehet.

7.) Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhet tevékenységi köröket a TEÁOR EU megfeleltetés szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem javasolt tevékenységi körök a következ k:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- l porgyártás
- lakk és festékgyártás
- m trágyagyártás
- atomenergiailétesítmény
- izotóp labor
- veszélyes hulladékéget és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózyártás
- k olaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszféngyártás
- gyógyszergyártás
- növényvéd szer gyár
- klórgyártás
- koksoló m

Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagyter
- veszélyes hulladéklerakó

Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- m anyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör el állító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárm javító

**A tiszta technológiák fogadását kell el térbe helyezni!**

**IG-M építési övezet  
(Mez gazdasági) Ipari gazdasági területfelhasználási**

**24. §**

- 1.) Az övezetbe a meglév és újonnan létesül mez gazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mez gazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mez gazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mez gazdasági illetve mez gazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység, sz l és gyümölcs feldolgozás befogadására alkalmas.
- 2.) A belterülethez közeli mez gazdasági területeken (a szabályozási terven majorlétesítési tilalmi határon belüli területeken, majorok számára új terület nem alakítható ki.)
- 3.) A korlátozás alá nem es mez gazdasági területeken, elvi engedélyezési eljárás keretében jelen el írásokat betartva, mez gazdasági ipari gazdasági terület alakítható.
- 4.) A meglév területek fejlesztése, átalakítása, korszer sítése, a teljes létesítményre kiterjed terv alapján engedélyezhet .

**X. TÁBLÁZAT IG- M**

Mez gazdasági majorok

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Szabadon álló	IG-M	1250*	50	25	40	-4,5

- Siló építése esetén az építmény magasságot a technológiai terv alapján kell meghatározni.

Egyéb el írások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- környezetvédelmi besorolás

levegő minőség: védett I.

zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület

rezgésvédelem: 40 m/s<sup>2</sup>

épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő

közművesítés: részleges

A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsonnába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsonnába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül el kell tisztítani, illetve el kell kezelni.

## 25. §

### Különleges területek

- 1.) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.
- 2.) A különleges területek területfelhasználási mód szerinti tagozódása:

Különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- a.) temető (KÜ-T)
- b.) sporttelep (KÜ-SP)
- c.) camping, táborhely (KÜ-C)

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Legkisebb terület m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség %	Építménymagasság legkisebb-legnagyobb értéke m
KÜ-T	M köd temető	Csak kiszolgáló épület (SZ)	K*	10	-3,5
KÜ-SP	Sportpálya	Csak kiszolgáló ép. sport öltöző (SZ)	K*	10	-4,5
KÜ-C	Camping	SZ(O)	K* új teleknél 1000	20	-4,5

1. K\* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok
2. A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve, ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.



## IV. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### A közlekedési területek általános elírásai

#### 26. §

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

Országos mellékutak esetén belterületen (3602-es és 3606-os számú KM út)	16-22 m
Új nyomvonal esetén	30,00 m
Helyi gyűjtő utak esetén	16-22 m
Külterületi fő utak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

- 2.) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:
- Közlekedési létesítmények
  - Közmezők és hírközlési létesítmények
- 3.) Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni az UT-2-1. 115-1994. számú útcsatlakozások ideiglenes műszaki elírásaiban foglaltakat.
- 4.) Figyelembe kell venni továbbá az 1988. I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet
- az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzésekről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet
  - a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHVM rendeletet.

#### 27. §

#### Közmű létesítmények, közmű ellátás

- 1.) A közmű hálózatok és közmű létesítmények elhelyezésénél az OTÉK elírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és elírásokat be kell tartani.
- 2.) A közmű létesítmények ágazati elírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.

- 3.) Új közm vezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, m tárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglév közm vezetékek nyomvonalával, vagy közm létesítmény telepítési helyével ütköz meglév közm vezetékek, vagy közm létesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati el írások szerint kell kivitelezni.
- 4.) A meglév közm vek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidej rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- 5.) Épületek építésére engedély csak az övezeti el írásoknak megfelelő közm vesítés biztosítása esetén adható.
- 6.) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közm ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszer kivitelezés érdekében.
- 7.) A közm vezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közm vek elrendezésénél mindig a távlati összes közm elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közm számára is a legkedvez bb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- 8.) Közm vezeték, járulékos közm létesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- 9.) Mindennem építési tevékenységnél a meglév és megmaradó közm vezetékek, vagy közm létesítmények védelmér l gondoskodni kell.
- 10.) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közm vek egyidej kiépítésér l illetve a meglév közm vek szükséges egyidej rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- 11.) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés
  - a.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhet .
  - b.) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közm pótló berendezésként – szigorúan ellen rzötten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhet . A zárt szennyvíztározó medencékb l az összegy jtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürít helyre kell szállítani.
  - c.) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történ szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
  - d.) A gazdasági területen keletkez ipari szennyvizeket a telken belül kell el tisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által el irt mérték el tisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
  - e.) A VIZIG kezelésében lév vízfolyások, vízfelületek partéleit l 6-6 m, a társulati kezelés vízfolyások partéleit l 4-4, az önkormányzati kezelésben lév vízfolyások, vízfelületek partéleit l 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább

az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélesség sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

- f.) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása esetén hordalékfogók telepítése szükséges.

## 12.) Villamosenergia ellátás

- a.) A közepesfeszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok elírások, 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.
- b.) A villamosenergia 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 villamosenergia közép- és alacsonyfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

## 13.) Gázellátás

- a.) Az érvényes elírások 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.
- b.) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás-szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek elkerítésében, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

## 14.) Távközlés

- a.) A távközlési hálózatot létesítéskor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.
- b.) 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.
- c.) A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén a BNP és a m emléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

## 28. §

### Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- 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:  
hirdet, reklám berendezés elhelyezése,  
közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése  
köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése  
utcai bútorok, más tárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése  
távbeszélőfülke elhelyezése  
építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok ideiglenes elhelyezése
- 5.) Töltőállomást csak a forgalmi utak mentén lehet elhelyezni.
- 6.) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.
- 7.) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak idejétartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

## **ZÖLDTERÜLETEK (Z)**

### **Általános előírások**

#### **29. §**

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

#### **Z KÖZPARK**

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

#### **Z övezet**

### **Közparkok területe**

#### **30. §**

- 1.) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- 2.) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lenniük.
- 3.) Az övezetbe elhelyezhetők:

- A pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenő hely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.)
- Vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely
- A terület fenntartásához szükséges épület

## **Erdőterületek E**

### **Általános előírások 31. §**

- 1.) A legmagasabb szintű jogszabály Az erdőről és az erdővédelemről szóló törvény 1996. évi XIV. tv.
- 2.) A község igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján
  - E1 védelmi célú erdő
  - E2 gazdasági célú erdő
  - E3 természeti területek erdői
 övezetek kerültek megkülönböztetésre.

### **E-1 övezet**

#### **Védelmi rendeltetésű erdők**

### **32. §**

- 1.) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- 2.) Területükön építmények nem helyezhetők el.

### **E-2 övezet**

#### **Gazdasági erdők**

### **33. §**

- 1.) Az erdőterületén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- 2.) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- 3.) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

### **E-3 övezet**

#### **Természeti Területek erdői**

### **34. §**

- 1.) A Természeti Területek erdeire az illetékes természetvédelmi államigazgatási szervek el írásai vonatkoznak. (Természeti Területek kataszterezését a Természet védelméről szóló 1996. évi LIII. évi törvény írja el ).

**Mez gazdasági területek  
(MG)  
Általános el írások**

**35. §**

- 1.) A község külterületének, mez gazdasági termelést (növénytermelést, sz l és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- 2.) A mez gazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § el írásainak megfelelő en a következ övezetek kerültek kijelölésre:
- |       |   |
|-------|---|
| MG-I  | intenzív hasznosítású mez gazdasági terület |
| MG-Ix | major létesítési tilalommal extenzív        |
| MG-E  | extenzív hasznosítású mez gazdasági terület |
| KE    | Kertgazdasági hasznosítású terület          |
- 3.) A területen elhelyezhet építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelő en kell kialakítani.

**MG-I  
(Intenzív hasznosítású mez gazdasági terület)**

**36. §**

- 1.) Az övezetbe a mez gazdasági területek azon – viszonylag egybefügg részei tartoznak, ahol a szántó m velés területek meghatározó arányban található, ezért f ként a szántóföldi m velés jelenti a f gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra. (általában a belterülethez csatlakozó területek)

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legnagyobb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m <sup>2</sup>	%	m
SZ	MG-I	6000	3	-4,5

Siló építése esetén az építmény magasságot a technológiai terv határozza meg.

- 2.) A lakóház építés feltétele továbbá legalább 10 ha terület m velési és tulajdonlási kötelezettsége.

- 3.)

- a.) Az MG-Ix-el jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lév területeken) M övezet (major) számára új területet kialakítani nem lehet.
- b.) A fentiekben nem említett szántó m velés területeken, elvi engedélyezési eljárás lefolytatását követ en alakítható terület új (mez gazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.
- c.) A mez gazdasággal hivatásszer en foglalkozók részére kialakítandó építési telkeknél figyelembe kell venni az alábbiakat:
- az istállók, trágyatelep, valamint a szomszédok lakóházai (és a saját lakóház) közötti un. izolációs távolság betartásának lehet ségét,
  - az állattartáshoz kapcsolódó alomszalma, szálas- és silótakarmányok, abrak tárolásának helyigényét, ezek megközelíthet ségét,
  - a külterületi növénytermesztés kiszolgálásához az erd - és munkagépek, szállító eszközök, anyagok (növényvéd szer, m trágya, stb.) szakszer tárolásának, a megtermelt termékek feldolgozásának (szárítás, tisztítás, válogatás, stb.) osztályozásának, csomagolásának, stb. helyigényét,
  - az el z eken leírt különböz rendeltetés építmények tárolóterek elválasztását és a tájrendezési szempontokat szolgáló gyümölcsfákkal, kertészeti növényekkel hasznosítható területek kialakíthatóságát,
  - az egyéb, a helyi beépítési szokásokhoz igazodó terek (el kert, udvar, stb.) kialakításának helyigényét.

## MG-E

### Extenzív hasznosítású mez gazdasági terület

#### 37. §

- 1.) Az övezetbe a mez gazdasági területek azon – viszonylag egybefügg részei tartoznak, ahol a szántó, gyeplé m velés területek meghatározó arányban található, ezért f ként az extenzív szántó, legeltetés, állattartás jelenti a f gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Építmény max. magassága m
SZ	MG-E	6000	3	-4,5

- 2.) Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására legalább 15 ha nagyságot elér terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m homlokzatmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3-5 %-ának beépítésével. Az épületek tömbösített formában helyezend k el.

3.)

- 1.) A fentiekben nem említett szántó m velés területeken, elvi engedélyezési eljárás lefolytatását követ en alakítható terület új (mez gazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.

Siló építése esetén az építmény magasságot a technológiai terv szerint kell meghatározni.

## **Egyéb területek**

### **VT, SZT övezetek**

#### **Vízgazdálkodási terület**

#### **38. §**

- 1.) VT jel övezetbe tartozik a Sajó folyó, annak partja és közvetlen környezete. Területükön a vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján.
- 2.) Az övezetben lévő, fenti elírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.
- 3.) VT-2 jel övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területe védterületei. Területükön építmények nem helyezhetők el.

## **V. Fejezet**

### **Építészeti értékek védelme**

#### **Az építészeti örökség védelme**

#### **39. §**

- 1.) A település épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében
- 2.) Országos védelem keretein belül védelem alatt áll:  
M emléki környezetet az alábbi területekre terjed ki:  
HRSZ  
16, 17, 14, 13, 12, 833, 834, 835, 836, 837, 866, 867, 868, 870,  
- A vár környezete és a tájház összevont m emléki környezete
- 3.) M emléki védelemre javasolt:  
a) volt Melczer kastély  
a) volt fogadó  
az Ónodi országgyűlés emlékoszlopa

Helyi önkormányzati védelemre javasolt lakóházak:

(66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet szerint)

Átalakításokkal ugyan, de még így is faluképileg értékes lakóházak maradtak fenn

HRSZ UTCA HÁZSZÁM



1. Templom u 41  
42/2 Rákóczi u.41.  
42/4 Iskola u. 2  
43/1 Rákóczi u. 43  
61 Rákóczi u. 79  
79 Széchenyi u 9.  
80 Széchenyi u. 11  
81 Széchenyi u. 13  
99 Széchenyi u 30  
109. Széchenyi u 4.  
111 Rákóczi u. 107  
159 Rákóczi u. 127  
169 Arany János u.8.  
171 Rákóczi u. 143  
174 Arany János u 8.  
211 Rákóczi u 143  
212 Rákóczi u. 136  
396 Kossuth u. 13  
402/1 Kossuth u. 23  
404 Kossuth u. 29  
408 Kossuth u. 31  
420 Kossuth u. 49.  
424 Bercsényi u. 18  
430 Rákóczi u. 78  
431 Kossuth u. 4  
432 Kossuth u.6  
438/1 Rákóczi u. 74  
442 Rákóczi u. 68.  
476/2 Szent István u.  
493 Szent István u. 20  
498/3 Kossuth u. 26.  
504 Rákóczi u. 68  
526 Árpád u. 13.  
530 Árpád u. 15.  
531 Árpád utca 17  
532 Árpád u. 19  
573 Muhi u 13.  
598 Árpád u. 4.  
601 Árpád u. 4.  
624 Deák u. 5.  
646/1 Mez u. 11.  
647 Mez u. 13  
652 Deák u. 14  
653 Werner u 10.  
648 Deák Ferenc 18  
649 Deák Ferenc u 20  
668 Alkotmány u. 9  
669 Alkotmány u. 7.  
670 Alkotmány u.5

710/1	Pet fi Sándor u.
723/3	Mez u. 4
726	Mez u. 10.
736	Mez u. 12
745/3	Rákóczi u. 30
754	Bajcsy Zsilinszky
805	Rákóczi u. 27
858	Zrínyi u.7.
859	Zrínyi u. 5.
878	Hunyadi u. 10.

református templom  
katolikus templom  
ónodi malom

### **A védett területek és objektumok lehatárolása**

#### **40. §**

##### 1.) Helyi önkormányzati védelem fokozatai

###### a.) Településszerkezeti védelem:

A településszerkezeti védelem területe a szabályozási tervben lehatárolt terület. A településszerkezeti védelem alatt álló területeken az utcaszélesítés, új utak nyitása csak nagyon körültekintően és a szükséges legminimálisabb mértékben engedhet meg.

###### b.) Utcaképi védelem:

A hagyományos építészeti értékeket legtisztábban megőrző utcaszakaszok védelme érdekében utcaképi védelem alatt áll: a

#### **Rákóczi u és a Vár utca**

Első sorban a homlokzatok és kerítések megtartása, illetve rekonstrukciója szükséges. A harsány színekre történő színezés nem engedhet meg. Az utcaképi védelem a jelölt utcaszakaszok épületeinek beépítési módját, az épületek építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek megőrzését jelenti. A védett utcaszakaszon lévő, a védett értékeket hordozó épület lebontása csak az önkormányzati képviselő-testület hozzájárulásával engedélyezhető. Az épületek felújítása illetve új építése csak a meglévő értékekhez szigorúan igazodó módon történhet.

###### c.) Hagyományos 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, illetve a Sajó folyó irányában látványvédelem megvalósulása érdekében Hagyományos Építészeti karaktervédelem alatt áll:

**az egész település szerkezet védelem területe** és kiemelten a Vár utca, valamint a Rákóczi utca két oldala.

A védett területen az épületek csak oldalhatáronállóan, elkerítéssel is elhelyezhetők, a kialakult állapotnak megfelelően. Az épületek meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapulvéve kell meghatározni. Ennek megfelelően az utcára merleges tetű gerincű épületeket, a helyben jellegzetes oldaltornácos, utcai homlokzaton esetenként homloktornáccal is megjelenített módon kell építeni, kontyolással, vagy az oromfalban tetűtéri erkély-loggia nem tervezhető. Egyéb építészeti kiselemek alkalmazása, pl. ablak körüli vakolatdíszítés alkalmazása szükséges.

A tetűtéri beépítéskor szükséges ablakokat csak tetű síkban szabad elhelyezni. A homlokzaton, kerítésekben alkalmazásra kerül anyagokat, színeket hagyománytisztelt módon kell megválasztani.

#### **d.) Építészeti karaktervédelem**

Annak érdekében, hogy az értékes épületek, utcarészek lehetőség szerint egy folyamatban is „átélhetők”, megismerhetők egységesen, a helyi védelem épületeket is tartalmazó, de összépítészeti értékét tekintve kevésbé értékes néhány utcában építészeti karaktervédelem kerül bevezetésre.

#### **- a Rákóczi utca , valamint a Vár utca szabályozási terven jelölt szakasza**

A védett területen az épületek csak oldalhatáronállóan helyezhetők el. Az épületek meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapulvéve kell meghatározni. Az építészeti kiselemek, pl. nyílászárók, vakolatdíszítések és egyéb apró helyi jellegzetességek alkalmazása ajánlott.

#### **e.) Objektum védelem, épületek helyi védelme**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 56-57. §-a, illetve a (66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet, valamint az ezt módosító 2001. évi LXIV. tv.

- alapján jelen rendelet helyi építészeti örökségként tesz kijelölést, egyedi védetté nyilvánítást és rendelkezik azok fenntartásáról, használatáról és bemutatásáról.

A helyi védelem alá vont épületek felújítását, a műemléki Hivatal megyei referensével is véleményezett tervek alapján lehet csak engedélyezni.

**A helyi védelemre javasolt épületeknél a fő karakter jegyek, pl. homlokzat díszítés, homlokzaton két ablak megtartás, a tömeg arányok, a beépítési mód megtartása mellett engedhetők meg az átépítések.**

- A helyi védettségű épületekre bontási engedély nem adható. (A bontási engedélyhez a helyi védelem feloldása szükséges, mely képviselőtestületi döntést igényel.)
- A helyi védettségű épületek felújításakor, átalakításakor, a védelem tárgyát képező építészeti alaprajzi, homlokzati elemeket-, melyeket külön helyi védelmi kataszter keretein belül kell rögzíteni-, megváltoztatni nem lehet, illetve a felújítás és az átalakítás során az egységesebb építészeti

megjelenés és az épület értékének növelése érdekében intézkedéseket kell hozni.

2.) Helyi, önkormányzati védelemre javasolt épületek, objektumok:

Jellemző lakóház típusok karakterjegyei:

egymenetes, háromszatú népi lakóházak

az oszlopos tornác,

míves részletek a századforduló táján épült eklektikus jellegű polgári

lakóházak ablakkeretes, szemöldökpárkányos díszítő motívumai.

3.) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a muzeális emlékek védelméről szóló 1963. évi IX. sz. törvényerejű rendelet, valamint a végrehajtásról kiadott 2/1965. (I. 8.) MM rendelet szerint kell eljárni. Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni és az illetékes Múzeumok Igazgatóságát értesíteni kell.

4.) Ezidáig nem ismert és nem nyilvántartott területekre vonatkozóan az 1997. Évi CXLI. Törvény 35. §-ában foglaltakat kell figyelembe venni és betartani.

## **VI. Fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézmények**

#### **41. §**

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) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,

b) közérdeket nem sért,

c) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

#### **42. §**

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

**Elvásárlási jog**

A meglévő emléki védelemre és helyi védelemre javasolt ingatlanokra jegyezhető le, amennyiben az elvásárlás 3 éven belül nem teljesül, akkor az a lejegyzést követő 3. év után hatályát veszti.

**Elvásárlási joggal terhelt terület**

16 hrsz

vár körüli vizes árok kialakítás miatt

12, 831 és 833 hrsz parkoló kialakítás miatt

598, 599/1 /2 hrsz közmű, vagy munkahely b építési lehetőség céljaira

#### **43. §**

#### **Beültetési kötelezettség**

Iparterületek és kereskedelmi gazdasági területek között. A beültetési kötelezettségeknek legkésőbb a használatbavételi engedély beszerzéséig eleget kell tenni. Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni.

#### **44. §**

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.

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.

Feltételhez (vízrendezéshez)kötött beépítési lehetőség

848, 851,852, 853, 854, 856, hrsz

Egyéb korlátozás alá eső területek:

a védőtávolságokon belül

temető esetén 50,00, települési összekötő út esetén külterületen 50,00 m-en belül, gyors forgalmi út esetén 100,00 m-en belül, vízfolyások és egyéb vízi létesítmények mellett a megadott védőtávolságon belül épület nem helyezhető el.

az 1993. évi XLVIII. Bányatörvény értelmében, illetve annak végrehajtásáról szóló 209/1998. XII.19. számú Kormányrendelet alapján bányatelek területén az építési célú telekalakítás, illetve telekingatlan beépítése csak a bányavállalkozó hozzájárulásával lehetséges. Az esetlegesen bekövetkező károkért kártérítés nem terheli a bánya vállalkozót.

A bányavállalkozó kérheti, hogy a bányatelek határai között fekvő építési telekre építési tilalom, vagy korlátozás kerüljön elrendelésre. Az építési tilalom fenntartásáért a tilalom elrendelésének kell térítést fizetnie.

#### **45. §**

#### **Telekalakítás szabályai**

1. Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a 85/2000. (XI. 08.) FMV rendelet szerint kell eljárni.
2. 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 megfelelően.
3. 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.

#### **46. §**

#### **Záró rendelkezések**

- 1.) Ez a rendelet 2004. augusztus 1-jén lép hatályba.

Kelt: Ónod, 2004. július 20.

Bacsó János sk.

Udvarhelyi István sk.

polgármester

P.H.

jegy