

**Önkormányzata Képviselőtestületének
5/2001. (IV.24.) sz. rendelete**

Bodrogkisfalud község Önkormányzatának Képviselő-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 fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

A rendelet hatálya

1.§

- 1.) A rendelet területi hatálya kiterjed Bodrogkisfalud teljes közigazgatási területére.
- 2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.
- 3.) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz (amelyek alól az első fokú építési hatóság – jegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).

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 eltérő 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 előírások
- 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 területfelhasználási egységek határát,
- a területfelhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a területfelhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a területfelhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a területfelhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

b.) Az (a) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

3.) A továbbtervezést igénylő területek, területrészek határát a szabályozási tervlapon a „továbbtervezést igénylő terület határa” jelzésű vonal tünteti fel. A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL szóló 1997. évi LXXVIII. sz. törvény és annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. tv. rendelkezik.

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 bővíti 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 nem kell csatolni.

- 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.) 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.

3.) A 2. bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

- a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon- vagy közbiztonság esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul.
- b) a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (tíz vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza, és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontás kötelezettségét, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetőleg az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).

1.) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

2.) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

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

A rendeletben számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől - a járműtároló épületeket kivéve - a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján helyi önkormányzati parkolási rendelet - legfeljebb 50 %-os eltéréssel - eltérő értékeket is megállapíthat. A helyi parkolási rendeletben nyílik lehetőség arra, hogy parkolás céljára a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával útkezelői hozzájárulással megengedje. Ilyen esetekben a helyi adottságokon túl a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42. § 11. pontjában meghatározottakat is figyelembe kell venni.

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 beépítésre szánt terület az alábbi területfelhasználási egységekre (övezetek) tagozódik:
 - a.) falusias lakóterületek
 - b.) településközpont vegyes terület
 - c.) kereskedelmi, ipari gazdasági terület
 - d.) különleges terület
 - e.) üdülő terület
- 4.) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:
 - a.) közlekedési és közműterület,
 - b.) zöldterület
 - c.) erdőterület
 - e.) mezőgazdasági rendeltetésű terület
 - f.) egyéb rendeltetésű terület

8. §

A belterületi határ módosítása

- 1.) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről 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.
A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.
- 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 előírások

9. §

- 1.) Figyelembe kell venni, illetve be kell tartani a környezet védelméről szóló 1995. évi XIII. törvényt.
- 2.) Ezen előírások alapján a környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni.

a.) Levegőtisztaság védelem

- I. Levegőtisztaság védelmi szempontból a 21/1986. (VI. 01.) MT. rendelet, a 3/1988. (VI.10.) KVM rendelet szerint a VÉDETT I. területi kategóriába tartozik Bodrogkisfalud teljes bel- és külterülete.
2001. július 1-től érvénybe lépő 21/2001 (II.14.) Korm. rendelet betartandó.
- II. 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.
- III. Lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató ipari és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely szükség szerint az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.
 - A levegő tisztaságának védelméről szóló hatályos rendeletek - 21/1986.(VI. 02.) OKTH számú rendelkezés szerint a Védett I.
 - levegőtisztaság védelmi kategória MSZ 21584/1990. " A környezet levegőtisztasági követelményei" című szabvány imissziós határértékeit biztosítani kell.
 - Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt 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 módozatai nem kellően tisztázottak.

IV. A mezőgazdasági termelés során keletkező növényi hulladék nyílttéri, valamint hagyományos energia termelő berendezésben történő égetése, a nem védett, ill. a helyi védelem alatt álló területeken a nádas és más vízinövények égetése, a tarlóégetés csak az önkormányzati rendeletben szabályozott módon a (2) bekezdés szerinti rendeletalkotás során kezdeményezett részletes előírások szerint lehetséges, illetőleg a 24 /1992. (I. 28.) Korm. sz. rendelet 14. § (3) bekezdés értelmében.

V. Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területétől 1000 m távolságban folytatható. Ettől eltérni technológiai korszerűsítés és egyedi hatósági elbírálás által lehetséges.

VI. Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

b.) Zajvédelem

I. 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.

II. Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében, amennyiben közutak mellett a területfelhasználás megváltozik, vagy az utak forgalma az út jellegének megváltozása miatt nő meg, az egészségügyi miniszter 4/1984. (I. 23.) EÜM. számú rendeletében szereplő határértéket kell alkalmazni. E rendelet szerint a település lakóterülete LAKÓTERÜLET ÉS INTÉZMÉNYTERÜLET LAZA BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETI FUNKCIÓNAK minősül, illetve a gazdasági területek IPARTERÜLET LAKÓTERÜLETTEL ÉS INTÉZMÉNYEKSEL VEGYES kategóriának minősül.

III. A rezgésvédelemre vonatkozóan szintén ezen rendelet határértékei a mérvadóak.

IV. A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell a 24/1992. (I.28.) Korm. rendelet szerint szolgáltatásnak minősülő létesítményeket zajvédelmi szempontból az önkormányzattal, mint hatáskörrel rendelkező környezetvédelmi hatósággal engedélyeztetni kell.

c.) Vízvédelem

I. Az élővizek, csatornák vízminőségvédelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élővízfolyásba. Tisztított szennyvizet is csak a vízbázis-védelmi előírások betartásával, hatósági engedély birtokában kerülhetnek a befogadóba.

II. A felszíni vízfolyások vízminőségének javítását a vízgyűjtők rendezését és a szennyezőforrások felszámolására készítendő ökológiai állapotfelmérő tanulmányterv, környezeti hatásvizsgálat és intézkedési terv határozza meg.

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

IV. Vízügyi előírások

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

A hullámtéren továbbá az épület lábai közötti terület (térköz) beépítése tilos, a szennyvizet elvezető rendszer hiányában zárt árvízi nyomásra méretezett tartályban kell gyűjteni, és rendszeres ürítésükről gondoskodni kell.

A vízdali töltéslábtól mért 10 m-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni.

A nyílt ártereken és hullámtereken a levonuló árhullámok által esetlegesen okozott károkért a vízügyi hatóság kártérítésre nem kötelezhető, az ingatlanon keletkezett károk teljes mértékben a tulajdonost terheli.

A Bodrog bal partján fekvő árvízvédelmi töltés kiépítettnek tekinthető, azonban a töltés mentett oldali területsávja változó szélességben fakadóvizek által veszélyeztetett területnek minősül. (Ez vonatkozik majd a jelenleg építés alatt lévő jobb parti töltésre is.)

A mentett oldali töltéslábtól mért 10 m-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni.

Az árvízvédelmi töltések biztonsága érdekében a vízdali lábvonaltól mért 60,0 m-en a mentett oldal lábvonaltól mért 110,0 m-en belül anyaggyűjtést nyitni tilos.

Az ÉVIZIG (és az önkormányzat) kezelésében lévő árvízvédelmi töltés keresztezésére, megközelítésére a 9004/1982. sz. KpM-IpM rendeletben foglaltak betartandók.

V. A nyílt ártéri területeken, a hullámtéren s a töltés mentett oldali lábvonaltól számított 110 m-es sávon belül történő bármilyen fejlesztési elképzeléseket a vízügyi hatósággal egyeztetni kell. 461999. (III.8.). Korm. rendelet előírásai vonatkoznak az előzőekben felsorolt területekre.

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 igényvel 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 MÁSZ + 1,00 m magasságban kell kialakítani. A tervezett pilléreket árvízi víz és jégnyomásra méretezni kell. (Ld! horgásztanyák)

A tervezés során 2,0 m-nél magasabb szabad magasságú pilléreket előíranyozni nem szabad, illetve mélyebb fekvésű területek esetén, még további maximum 0,50 m terepfeltöltés vehető figyelembe.

Az esetlegesen felmerülő növényzetletermelési, telepítési megoldásokat a Vízügyi Igazgatósággal egyeztetni kell. Általában lefolyásgátló növényzet nem telepíthető, védelmi célú erdő nem termelhető le.

Az élő és talajvizek sem közvetlenül, sem közvetve nem szennyezhetők.

Gondoskodni kell a kommunális hulladék összegyűjtéséről és elszállításáról is, a hullámtéren szemétkerakót létesíteni nem lehet.

A fürdőhelyre vonatkozóan a részletes beépítési tervben külön **hasznosítási és beépítési terv készítenőd**, amely figyelembe veszi a biztosítandó hajóút paramétereit és tartalmazza a kijelölt fürdőhely üzemeltetési szabályzatát.

A nyílt árterek és hullámterek beépítése nem javasolt, mivel az építmények akadályozhatják az árvizek szabad levonulását, és káros visszaduzzasztásokat okozhatnak. A vízügyi hatóság engedélye alapján időszakosan legfeljebb mobil építmények elhelyezésével használható a partszakasz (sátorozás, parti fürdőzés stb.)

A tervezés során „A folyókban, tavakban és egyéb szabad vizekben való fürdés,... szabályairól” szóló 8/1978. (XII. 22.) BM rendelet és a 27/1993. (IX. 23.) KHVM rendelettel kiadott Hajózási Szabályzat előírásait be kell tartani, illetve alkalmazni kell.

A partok mentén víziállások engedélyezése nem lehetséges, csónakkikötő és úszóstegek telepítéséhez az ÉVIZIG kezelői és szakhatósági hozzájárulást esetenként be kell szerezni.

A BODROG 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 LX. Törvényben foglaltak szerint kell eljárni belterületbe vonási eljárás során.

A felhagyott bányaterületek és roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A Természeti Területek védelmére a Kormányhatározat hatálybalépése után a BNP előírása érvényes.

- 1.) A roncsolt terület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján.
- 2.) 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 környező 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.) Természetvédelem

Az 1996. évi LXIII. törvény, illetve a 166/1999. (XI.19.) számú tájvédelmi kormányrendelet előírásai alapján a Tokaj-Bodrogzug TK területén védőövezet kijelölése szükséges, ezért építmények elhelyezése esetében a Bodrog folyó mentén csak a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulása is szükséges.

f.) Hulladékelhelyezés

- 1.) 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 hulladékszállítást és kezeléséről a 102/1996. (VII. 12.) Korm. számú rendelkezés, az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál pedig figyelembe kell venni a 41/1997. (V. 28.) FM rendelettel közzétett Állategészségügyi Szabályzást.
Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése
Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni.
A veszélyes hulladékok, melynek körét a 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet 2.sz. melléklete határozza meg-környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodni.
A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.

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

f.) Környezetbiztonság

A műszaki biztonság betartatásának 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 villamosvezetékek (táv hővezetékek)

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

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.

A 33/2000 (III.17.) Korm. rendelet „, számú melléklete szerint a község az „A” (fokozottan érzékeny) kategóriába sorolható.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó előírások

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 m²

- beépített szinterületig
- kézműipari építmény, 500 m² beépített szinterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szinterületig
- sportlétesítmény
- üzemanyagöltő max. 2 kútállásig helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

2.) Mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, a homlokzat és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció homlokzatmagasságát nem lépheti túl.
- Különálló mellékfunkció építmény-magassága 3,5 m lehet.

3.) Az (épületek elhelyezése) építési hely feleljen meg:

- a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
- a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
- a levegőminőségi előírásoknak,
- működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
- az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.

4.) A beépítési mód általában oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokolttá, illetve szükségessé teszi, szabadonálló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, főként 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 beépíthetőséget, melynek főbb szempontjai: benapozás, tűzvédelme, környezet és egészségvédelem. Állattartó épület ez esetben csak akkor helyezhető el, ha az övezeti előírás nem zárja ki az előírt védőtávolság betartását.

6.) Egy lakótelken több főfunkció (főépület) nem építhető.

7.) Különálló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az épületek közötti távolság betartandó,
- Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt általában a hátsó kertben a főfunkció mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció áll. Ettől eltérni csak indokolt esetben lehet, ha a főfunkció nem közvetlenül a telekhatárra került.
- Ha a telek már meglévő beépítettsége miatt ez nem lehetséges, - úgy hogy a főfunkció létesítményével szemben lévő telekhatártól az épületek között előírt távolság betartható legyen, illetve
- Szabadonálló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt 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 eseti elbírálással, a faluképi szempontok messzemenő figyelembevétele mellett az

előkertben is elhelyezhető, ha a szomszédos telkeken lévő épületek között előírt legkisebb távolságok betarthatók.

- 9.) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó melléklétesítmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani.
 - Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m
 - Haszonállat ólja lakóépülettől 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 lehetséges.
- 11.) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.
- 12.) A lakóépület tetőfedése pikkelyszerű, vagy kerámia anyagú (lehetőleg) cserép kerüljön. A harsány színű (zöld, kék) tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.
- 13.) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.
- 14.) Az egyes övezetekben a táblázatokban feltüntetettéknél 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 előírt 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 előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek 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 előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

- a) az előkert 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 előírt távolság 2/3-ára csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárul.
- c) a hátsókert mérete a tényleges építménymagasság fele kell legyen, illetve az előírt 2/3-ra csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi hatóság hozzájárul.
- d) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg
 - sem az övezetre előírt telekmélységet,
 - sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értéket
- e) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület mélysége sem haladhatja meg
 - sem az övezetre előírt 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" jelű területen a tömbökben általában oldal és szabadonálló beépítések alakultak ki. Az övezeti előírások 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 csökkenthető.

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 előírás ettől eltérő előírást ír elő.

- b. ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

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 előírhat.

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

- sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb magasságát,
- sem az érintett utcaszakasz átlagos homlokzatmagasságát,

(Az építménymagasság kialakult értékétől a kedvezőbb utcakép kialakítása érdekében az - elvi engedélyben meghatározott feltételekkel - legfeljebb 15 % eltérés engedélyezhető.)

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

a) szabadonálló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló épület(ek) tetősíkjának lejtőszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.

b) félig zárt sorú beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a csatlakozó épületek takaratlan tűzfalait és a tetősík(ok) hajlásszöge - megközelíthetőleg

- legyen azonos, a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, a csatlakozás módját esetleg 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 előírtaknak.

- a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
- b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
- c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
- d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 900 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció 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 Min-max. magassága
		m ²	m	m	%	

Oldalhatáron álló	FL-IV	900	18	50	30	-4,5
Szabadon álló	FL-IV SZ	900	18	50	30	-4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére
- környezetvédelmi besorolások
 - levegőminőség: védett I.
 - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
 - lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítenő
- Közművesítés: részleges
 - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.
- Szintterületi sűrűség: 0,5

FL-III építési övezet

14. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
 - a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy mellékfunkció 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 Min-max. magassága
		m ²	m	M	%	
Oldalhatáron álló	FL-III	700	16	35	30	-4,5

Szabadon álló	FL-III SZ	700	16	35	30	-4,5
---------------	-----------	-----	----	----	----	------

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- 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
levegőtisztaság: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² 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.
- Szintterületi sűrűség: 0,5

FL-II építési övezet

15. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
- a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - b) az övezetben félig zárt sorú beépítés a központ közelsége miatt megengedhető
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 550 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

III. TÁBLÁZAT FL-II

Az építési telek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettség	Építmény Min-max. magassága
		m ²	M	m	%	
Oldalhatáron álló	FL-II O	550	16	32	30	-4,5
Szabadon álló	FL-II SZ	550	16	32	30	-4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítenő
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.
- Szintterületi sűrűség: 0,5

FL-I építési övezet

16. §

- 1.) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
- a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
 - b) az övezetben félig zárt sorú beépítés megengedhető
 - c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
 - d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 400 m²-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények 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 ²	m	m	%	
Oldalhatáron álló	FL-I	400	16	25	30	-4,5
Szabadon álló	FL-I SZ	400	16	25	30	-4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² határérték
lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítenő
- Közművesítés: részleges
A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.
- Szintterületi sűrűség: 0,5

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
 - a.) településközpont vegyes terület

18. §

Településközpont vegyes terület Általános előírásai

- 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:
 - a.) lakóépület
 - b.) igazgatási épület
 - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - d.) egyéb közösségi szórakoztató épület
 - e.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - f.) sportépítmény
 - g.) parkolóház, üzemanyagtöltő; max. 3 kútállásig

- 3.) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető.
 - a.) Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - b.) Termelő 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 TV₁

- 1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

I. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. Telekterület	Min. kial. telekszélesség	Max. beép. Arány	Max. építm. magasság
TV ₁	K	K	30	– 4,5
TV ₁ O(SZ)	500*	14	30	– 4,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméretek

- 2.) 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 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Félig zártosú beépítés megengedhető.
- 3.) Közterület felőli 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 6,0 m lehet.
- 6.) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

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

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- 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
levegőtisztaság: védett I.
zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
rezgésvédelem: 20 m/s² 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.
- Szintterületi sűrűség: 2,4

20. §

A településközpont vegyes terület, dominánsan Alapfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló alövezet TV₂

1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

I. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial. Telekterület	Min. kial. Telekszélesség	Max. beép. Arány	Max. építm. magasság
TV ₂	K* (SZ)	K	50	-6,5
TV ₂ O(SZ)	K* (SZ)	16	50	-6,5

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

K a kialakult telekméret

2.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntetve, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni. Félig zárt sorú beépítés megengedhető.

3.) Közterület felőli 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 6,0 m lehet.
- 6.) Nyúlványos (nyeles) telkek kialakítása nem engedélyezhető.
- 7.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- 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
 - levegőminőség: védett I.
 - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
 - rezgésvédelem: 20 m/s² 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.
- Szintterületi sűrűség: 2,4

21. §

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

A Gazdasági terület általános előírásai

22. §

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

2.) 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

mellékfunkciók (melléképítmények)

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

3.) Terepszint alatti építmények

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

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

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.

II. TÁBLÁZAT

KG Kereskedelmi gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magas-sága
		m ²	m	m	%	
Szabadon álló (SZ)	KG	1000	25	25	60	-7,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- környezetvédelmi besorolás
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület
rezgésvédelem: 40 m/s²
épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő
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 szennyvizet a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

Szintterületi sűrűség: 2,0

III. TÁBLÁZAT

IG Ipari gazdasági terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magas-sága
		m ²	M	m	%	
Szabadon álló (SZ)	IG	1000*	25	50	30	-7,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 25 %
- környezetvédelmi besorolás
levegőminőség: védett I.
zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület
rezgésvédelem: 40 m/s²
épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő
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 szennyvizet a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

Szintterületi sűrűség: 2,0

* Normatív szabályozás

Terület	beépíthető szintterület
1000 m ²	500 m ²
1500 m ²	600 m ² és a fennmaradó terület 40 %-a
3000 m ²	1000 m ² és a fennmaradó terület 30 %-a

A beépítettség maximum 50 % lehet.

7.) Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem javasolt tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- lőporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulósgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfénnyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- kocszó mő

Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagytér
- veszélyes hulladéklerakó

Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- téglagyár
- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárműjavító

A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!

M építési övezet

(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági területfelhasználási

23. §

- 1.) 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, szőlő és gyümölcs feldolgozás befogadására alkalmas.
- 2.) A belterülethez közeli mezőgazdasági területeken (a szabályozási terven majorlétesítési tilalmi határon belüli területeken, majorok számára új terület nem alakítható ki.)
- 3.) A Bodrogzugi TK védőzónája (puffer zónája) területén lévő meglévő M-jelű gazdasági területeken jelen előírások nem alkalmazhatók, arra a Bükk Nemzeti Park tervei kötelező erejűek.
- 4.) A korlátozás alá nem eső mezőgazdasági területeken, elvi engedélyezési eljárás keretében jelen előírásokat betartva, mezőgazdasági ipari gazdasági terület alakítható.
- 5.) A meglévő területek fejlesztése, átalakítása, korszerűsítése, a teljes létesítményre kiterjedő terv alapján engedélyezhető.
- 6.) A borfeldolgozó üzem területén állattartás nem engedélyezhető.
Az egyéb élelmiszerfeldolgozó üzemek területén állattartás csak a közegészségügyi és környezetvédelmi előírások betartása mellett lehetséges.

IV. TÁBLÁZAT M

Mezőgazdasági majorok

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magas-sága
		m ²	M	m	%	
Szabadon álló	M	1000*	25	25	40	-6,0

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- környezetvédelmi besorolás
- levegőminőség: védett I.
- zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület
- rezgésvédelem: 40 m/s²
- épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő
- 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.

24. §

Üdülőterület (HÜ)

- 1.) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál
- 2.) Az üdülőterület hétvégi házas besorolású, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- 3.) A hétvégi házas területen belül kizárólag a terület ellátását biztosító kiskereskedelmi épület helyezhető el.
- 4.) A hétvégi házas területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.

V. TÁBLÁZAT

HÜ Hétvégi házas üdülő terület

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	M	m	%	
Oldalhatáron álló (O)	HÜ VII-O-1	360	18	35	15	-4,5
Szabadon álló	VII-SZ-1	550	18	35	15	-4,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 30 %
- környezetvédelmi besorolás
- levegőminőség: védett I.
- zajvédelmi: üdülőterület, lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület
- rezgésvédelem: 20 m/s²
- épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő
- 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.

Szintterületi sűrűség: 0,2

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 (T)
- b.) sporttelep (SP)
- c.) strand (szabad strand) (ST)
- d.) camping (sátorozó hely, vízi tábor) (C) (VT)
- e.) pince terület (PI)

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Legkisebb terület m ²	Legnagyobb beépítettség %	Építménymagasság legkisebb-legnagyobb értéke m
T	Működő temető	Csak kiszolgáló épület (SZ)	K*	10	-4,5
SP	Sportpálya	Csak kiszolgáló ép. Stadion (SZ)	K*	10	-4,5
ST	Szabad strand	SZ Csak kiszolgáló lehetőleg mobil építmény	3000	20	-3,5
C	Sátorozó hely	SZ Csak kiszolgáló mobil építmény	1000	20	-3,5
VT	Ifjúsági tábor vízi tábor	SZ	1000	40	-3,5
PI	Pince terület	SZ(O)	K* új teleknél	40	-4,5

			150		
--	--	--	-----	--	--

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.
- Szintterületi sűrűség: 1,5.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A közlekedési területek általános előírásai

26. §

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

37-es főút esetén	40 m
38-as főút esetén	30 m
Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtőutak esetén	16-22 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

- 2.) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:
 - Közlekedési létesítmények
 - Közművek 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 előírásaiban 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. §

Közműlétesítmények, közműellátás

- 1.) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- 2.) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.
- 3.) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- 4.) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- 5.) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- 6.) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű kivitelezés érdekében.
- 7.) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.
- 8.) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- 9.) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- 10.) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- 11.) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés
 - a.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
 - b.) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzötten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
 - c.) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

- d.) A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcatornába bevezetni.
- e.) A VIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű 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 előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

12.) Villamosenergia ellátás

- a.) A középfeszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső száaktól. 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 kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

13.) Gázellátás

- a.) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.
- b.) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

14.) Távközlés

- a.) A távközlési hálózatot létesítésekör illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépitménybe 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 szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.
- c.) A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén a BNP és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

28. §

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- 1.) A település igazgatási területen közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- 2.) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- 3.) A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.
- 4.) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
Távbeszélőfülke elhelyezése
Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése
- 5.) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.
- 6.) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.
- 7.) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

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 lennie.
- 3.) Az övezetbe elhelyezhető:
 - A pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
 - Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
 - A terület fenntartásához szükséges épület

Erdőterületek E

Általános előírások

31. §

- 1.) A legmagasabb szintű jogszabály Az erdőről és az erdő védelméről 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 egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdő
 - E3 gazdasági célú erdő
 - E4 természetvédelmi területek erdőiövezetek 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

Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők

33. §

- 1.) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel.

- 2.) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

**E-3 övezet
Gazdasági erdők**

34. §

- 1.) Az erdő területén 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-4 övezet
Természetvédelmi területek erdői**

35. §

- 1.) A természetvédelmi területek erdeire az illetékes természetvédelmi államigazgatási szervek előírásai vonatkoznak.

**Mezőgazdasági területek
Általános előírások**

36. §

- 1.) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- 2.) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

MG-1	(döntően) szántó művelésű terület – intenzív terület
MG-1x	(döntően) szántó művelésű terület – major létesítési tilalommal extenzív
MG-E	(döntően) gyep, legelő művelésű terület – extenzív terület
MG-3	kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlőültetvények

TK Termékvédelem alatt álló területek – Bodorzug TK területe
(zónabeosztás, jelen rendelet szerint)

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

MG-I
(döntően) Szántó művelésű terület

37. §

- 1.) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő 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	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	
SZ	MG-1	6000	3	7,5

- 2.) A lakóház építés feltétele továbbá legalább 10 ha terület művelési és tulajdonlási kötelezettsége.
- 3.)
- a.) Az MG-Ix-el jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) M övezet (major) számára új területet kialakítani nem lehet.
 - b.) A Bodorzugi TK védőzónáján belül lévő területeken új M övezet csak a rendezési terv módosításával alakítható.
 - c.) A fentiekben nem említett szántó művelésű területeken, elvi engedélyezési eljárás lefolytatását követően alakítható terület új (mezőgazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.

MG-E
(döntően) Gyep, legelő művelésű terület

38. §

- 1.) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

Az építési telkek

Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	
SZ	MG-E	6000	3	4,5

- 2.) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 3 ha nagyságot elérő 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 helyezendők el. A Bodrogzugi TK területén létesítendő tanyaépületek az elhelyezéséhez az illetékes természetvédelmi hatóság engedélye is szükséges.
- 3.)
- A Bodrogzugi TK védőzónáján belül lévő területeken új M övezet csak a Bükki Nemzeti Park engedélye alapján lehetséges.
 - A fentiekben nem említett szántó művelésű területeken, elvi engedélyezési eljárás lefolytatását követően alakítható terület új (mezőgazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.

**Kertgazdálkodásra szolgáló terület,
szőlőültetvényes terület
K, SZ**

39. §

- Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.
- A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyepterület esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m².
- Az I. kategóriájú szőlőkataszterbe tartozó területek építési feltétele
 - Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
 - Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.
 - Földbevált pince létesíthető.

Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb beépítettsége	Építmény min-max. magassága
		m ²	%	
SZ	K, SZ	3000	3	-4,0

- 4.) Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása.

Védelmi célú területek
Bodrogzugi TK Természetvédelmi terület és a
Bodrogkisfaludi Várhegy

40. §

- 1.) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló Tájvédelmi Körzet TK területén területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad.
- 2.) A Bodrogzugi TK területére a nemzetközi előírások szerinti zónabeosztási terv készítendő, melyet az illetékes természetvédelmi államigazgatási szerv készítettet az alábbi nemzetközileg előírt lehatárolások irányelvei szerint

- „A” Természetes állapotú zóna
„B1” Természetközeli állapotú zóna (Kezelt természetközeli állapotú zóna, extenzív hagyományos területhasználattal, javarészt szikes gyepek.)
„B2” Halastavak és erdőtelepítések elsősorban természetvédelmi, védett faj megőrzési célzattal.
„B3” Védett terület intenzív agrárterület.
„C” Védett területi szántók és a turizmus kiemelt területei kevesebb korlátozással
„D” Pufferzóna a védett területek körül.

- 3.) A Bodrogzugi TK területén a művelési ágak az alábbi zónába sorolhatók:
- | | |
|-----------------------------------|------|
| - A gyepes | - B1 |
| - A szántó területek | - C |
| - A halastavak és erdőtelepítések | - B2 |
- övezetként kerültek besorolásra. A „D” jelű védőterület (puffer zóna).

Egyéb területek

VT-1, VT-2 övezetek

Vízgazdálkodási terület

41. §

- 1.) VT-1 jelű övezetbe tartozik a Bodrog 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 előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.
- 3.) VT-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területe védőterületei. Területükön építmények nem helyezhetők el.

Tartalék területek T-1 és T-2 területek

42. §

- 1.) A település távlati területi fejlesztései számára a várhatóan csak a terv távlatán túl felhasználásra kerülő területként jelöli a következők szerint:
 - a.) Mg-1 Tartalék kereskedelmi gazdasági terület (átmeneti hasznosításként mezőgazdálkodásra jelölve)
 - b.) Mg-1 Tartalék ipari gazdasági terület (átmeneti hasznosításként Kertgazdálkodásra jelölve.)
- 2.) A tartalék területeken olyan építményt elhelyezni nem lehet, mely a távlati területfelhasználást korlátozná.

V. Fejezet

Építészeti értékek védelme

Az építészeti örökség védelme

43. §

- 1.) A település épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében

2. ORSZÁGOS VÉDELEM KERETEIN BELÜL.

- Műemléki jelentőségű terület (javaslat)
- Egyedi védelem (javaslat)

3.) HELYI ÖNKORMÁNYZATI VÉDELEM KERETEIN BELÜL

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

Területi védelem szerint:

- Utcaképi védelem
- Hagyományőrző építészeti karaktervédelem
- Építészeti karaktervédelem
- Településszerkezeti védelem
- Egyedi védelem

mint szabályozásban érvényre jutó, védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.

A védett területek és objektumok lehatárolása

44 §

1.) Műemléki jelentőségű terület:

LIV/97 Törvény a műemlékekről rendelkezései alapján műemléki védelem kezdeményezhető a 32.§ (1) bek. alapján

A község főterének környezetében, ahol a neoromán rk. templom áll, a legmagasabb fokú védelem elrendelése szükséges. A védettséggel járó szabályokat a műemléki törvény szabályozza. A védettség elrendeléséig a településszerkezeti terven jelölt területen, a műemléki környezetre vonatkozó szabályokat kell betartani.

2.) Egyedi védelemre javasolt:

- Neoromán rk. Templom
- 1848-as emlékmű
- I. világháborús emlékmű

3.) Helyi önkormányzati védelem fokozatai

a.) Településszerkezeti védelem:

Sallai utca, Petőfi u. és a Bodrog folyó által lehatárolt hordalékkúp domb védendő, mint településszerkezeti érték

A településszerkezeti védelem alatt álló területeken az utcaszélesítés, új utak nyitása csak nagyon körültekintően és a szükséges legminimálisabb mértékben engedhető meg.

b.) Utcaképi védelem:

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

- Kossuth utca

Elsősorban a homlokzatok és kerítések megtartása, illetve rekonstrukciója szükséges. A harsány színekre történő színezés nem engedhető 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.) 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, illetve a Bodrog folyó felőli látványvédelem megvalósulása érdekében Hagyományőrző Építészeti karaktervédelem alatt áll:

- Deák Ferenc utca (volt halászfalu házsorai a Bodrog parttal párhuzamosan)

A védett területen az épületek csak oldalhatáronállóan, előkert nélkül helyezhetők el. Az épületek meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapulvéve kell meghatározni. Ennek megfelelően az utcára merőleges tetőgerincű épületeket, a helyben jellegzetes oldaltornácos, utcai homlokzaton könyöklőtornáccal is megjelenített módon kell építeni, kontyolás, az oromfalban tetőtéri erkély-loggia nem tervezhető. Egyéb építészeti kiselemek alkalmazása, pl. ablak körüli vakolatdíszítés alkalmazása szükséges.

A tetőtéri beépítéskor szükséges ablakokat csak tetősíokban szabad elhelyezni. A homlokzatokon, kerítéseken alkalmazásra kerülő anyagokat, színeket hagyománytisztelő módon kell megválasztani.

d.) Építészeti karaktervédelem:

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

- Az egész Rákóczi utca

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

- 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 véleményeztetett tervek alapján lehet csak engedélyezni.
- A helyi védettségű épületekre bontási engedély nem adható. (A bontási engedélyhez a helyi védelem feloldása szükséges, mely képviselő testületi 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.

4.) Helyi, önkormányzati védelemre javasolt épületek

HRSZ	UTCA	HÁZSZÁM	
22	Vörös Hadsereg u.	15.	(38. sz. főút)
26	Kossuth utca	1.	
33/1	Kossuth utca	9.	
36	Kossuth utca	13.	
96	Klapka utca	45.	
199	Klapka utca	20.	
277	József A. utca	7.	
285	Sallai utca	9.	
305	Kossuth utca	26.	
306	Kossuth utca	28.	
307	Kossuth utca	30.	
308	Kossuth utca	32.	
309	Kossuth utca	34.	
311	Kossuth utca	36.	
313	Kossuth utca	55.	
318	Kossuth utca	61.	
321	Kossuth utca	65.	
	Polgármesteri Hivatal		
326/4	Kossuth utca	71.	
332	Kossuth utca	73.	
336	Kossuth utca	85.	
349	Deák Ferenc utca		
427	Petőfi utca	3.	

5.) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a múzeális 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.

6.) Ezidáig nem ismert és nem nyilvántartott területekre vonatkozóan az 1997. Évi CXL. Törvény 35. §-ában foglaltakat kell figyelembevenni és betartani.

VI. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények

45. §

- 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 rendeltetészerű 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.

46. §

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

- 1.) Változtatási tilalom, három 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, ill. más értéknövelő változtatást - életveszély elhárításán kívül - végrehajtani nem szabad. Változtatási tilalom a Bodrog folyó árvédelmi töltése melletti sávra vonatkozik.

47. §

Elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot az alábbi ingatlanok esetében:

Helyrajzi szám	Ingatlan felhasználásának célja
318 319/1 fele 319/2	iskola bővítés
326/4 327/4	orvosi rendelő

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

48. §

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.

49. §

Helyi közút céljára történő lejegyzés

Ingtalan hrsz.-a	Közút neve	Lejegyzés célja (építés, szabályozás)	Megjegyzés
213/1	Arany J. u.	Útkorrekció	a szükséges minimális rész
427	Petőfi köz	Útszélesítés és összekötés	a szükséges minimális mértékig
429			
313/1			
113		Parkoló céljára	

A kártalanítási összeg megállapításánál egyébként figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték-növekedést. Beültetési kötelezettség:

- Iparterületek és kereskedelmi gazdasági területek között.

50. §

Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlan tulajdonosokat, akiknek ingatlanukat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlan tulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

51. §

Változtatási tilalom elrendelése szükséges a Bodrog folyó parti sávja mentén addig, amíg az árvédelmi töltés megépül, illetve a részletes terv el nem készül

52. §

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlannyilvántartásba be kell jegyezni.

53. §

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.

54. §

Záró rendelkezések

- 1.) Ez a rendelet 2001. május 1. napján lép hatályba.
- 2.) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- 3.) Építési bírsággal sújtható az az építtető, aki (amely)
 - a) építési vagy bontási engedélyhez kötött munkát engedély nélkül végez.
 - b) építési, vagy bontási engedélyhez kötött építési munkát az engedélytől eltérő módon végeztet, illetőleg végez. (az építési bírság szabályait, eljárási rendjét a 43/1997. (XII. 29.) KTM rendelet szabályozza.)

kmf.

Valler József sk.
polgármester

Mezei Istvánné sk.
jegyző