

**Bükkszék Község Önkormányzata 11/2007. (10. 03.) számú rendelete  
a helyi építési szabályzatról  
(egységes szerkezetben)**

Bükkszék község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. 6. § és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § felhatalmazása alapján helyi építési előírásokat állapít meg, és elrendeli azok alkalmazását.

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. §

A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Bükkszék község teljes igazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, az építésre szolgáló földrészeleteken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezésekben foglaltak megtartása mellett – csak a szabályozási tervben és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendeletben foglalt előírások csak a **rendelet 1. számú mellékletét képező** szabályozási terv hitelesített másolatával együtt érvényesek.

- 2 -

2. §

## A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEI

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (2) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a) a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalait,
  - b) az építési övezetek és övezetek határvonalait, besorolását és jellemzőit,
  - c) a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító előírásokat és korlátozásokat,
  - d) az építési vonalra és építési helyre illetve védősávokra vonatkozó előírásokat.
- (3) A szabályozási terven irányadónak kell tekinteni:
  - a) az irányadó telekhatárokat,
  - b) és az egyéb szabályozási elemeket.
- (4) A kötelező szabályozási elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv előzetes módosítását követően engedélyezhető.
- (5) Az irányadó szabályozási elemektől el lehet térni a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül is.

### 3. §

#### BELTERÜLETI HATÁR

- (1) A belterületek és külterületek meglévő, megszűnő és tervezett határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási tervvel belterületbe vonásra, illetve belterületből való kivonásra kerülő területek rendeltetését a szabályozási terv tartalmazza. Ezen belterületi határvonalak módosítása a fejlesztési és építési igények függvényében szakaszosan végrehajtható.
- (3) A belterületi határvonal a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbiak szerint módosítható:
  - a) belterületbe vonandó:

-	02/2 és 05 hrsz	vízgazdálkodási terület
-	02/6 és 03 hrsz	turisztikai erdő
-	02/7 hrsz	adótorony területe
-	04/2 hrsz	zöldterület

- 3 -

- |   |   |                    |
|---|---|--------------------|
| - | 06 hrsz   | üdülõházas terület |
| - | 086/2, 0153/15, 0195, 0189/4, 0191/4 hrsz-ú területek |                    |

- szabályozási terv szerinti része közlekedési és közmű terület  
086/3, 0194/2, 0194/3, 0194/4 és a 0166/1 hrsz-ú területek
  - szabályozási terv szerinti része falusias lakóterület  
086/4 hrsz temető terület
  - 0191/4 hrsz-ú terület
  - szabályozási terv szerinti része gazdasági erdő  
0189/3 hrsz-ú terület
  - szabályozási terv szerinti része védelmi erdő  
0189/5, 0189/3 és 0189/6 hrsz-ú területek
  - szabályozási terv szerinti része kereskedelmi gazdasági terület  
**0126/1 hrsz-ú terület**
  - **szabályozási terv szerinti része: kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**
- b) belterületből kivonandó:
- 538 és 545 hrsz-ú ingatlanok
  - szabályozási terv szerinti része közlekedési és közmű terület
  - 539/1, 539/2, 539/3, 540, 541, 542, 543/1, 543/2, és 544 hrsz-ú területek mezőgazdasági terület
- (4) **A tartalék beépítésre szánt területek csak a területre készítendő szabályozási terv alapján vonhatók belterületbe, illetve építhetők be az alábbiak szerint:**
- a) **belterületbe vonható:**
- a település északi beépítésre szánt területi határvonala, a 0195 hrsz-ú út és 0192 hrsz-ú út által körülhatárolt területek általános mezőgazdasági, gazdasági erdő és közúti közlekedési övezetként, külön szabályozási terv készítést követően II ütemű lakóterületként, védőerdőként és közlekedési közmű területként
  - a 083/2 hrsz-ú ingatlan területe amely a meglévő és tervezett beépítésre szánt területi határvonalak közötti telektömb, általános mezőgazdasági övezetként, külön szabályozási terv készítését követően üdülőházs üdülő területként
- b) **területfelhasználás megváltoztatható:**
- a település dél-keleti beépítésre szánt határvonala, a 605 hrsz-ú patak és 646 hrsz-ú út által határolt telektömb általános mezőgazdasági övezetről, külön szabályozási terv készítését követően I. ütemű lakóterületi, illetve közúti közlekedési övezetre
- (5) **A területek a területfelhasználás megváltoztatásáig az eredeti rendeltetésének megfelelően kell használni úgy, hogy az a rendezési tervben meghatározott célok megvalósítását ne akadályozza, ne nehezítse, és ne tegye költségesebbé. Az irányadó szabályozási vonalak között állandó jellegű építmény nem helyezhető el.**

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- (1) A beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei építési övezetekre tagozódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:
- a) lakóterület
  - b) vegyes terület
  - c) gazdasági terület
  - d) üdülő terület
  - e) különleges terület

### LAKÓTERÜLET

#### 5. §

- (1) A lakóterületek falusias lakóterületek (FL), amelyek lakóépületek, mezőgazdasági és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgálnak. **Falusias lakóterületek továbbá az (Lf) építési övezetek, melyek határait a szabályozási terv tartalmazza. Ezen lakóterületek építési használatuk, jellegük, és beépítési szintterület-sűrűségük alapján falusias lakó területek. (OTÉK 14. §) Ezen területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai. A lakóterület építési telkein legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépület helyezhető el.**
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- 1. lakóépület
  - 2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - 3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - 4. szálláshely szolgáltató épület
  - 5. kézműipari építmény
  - 6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - 7. sportlétesítmény
- (3) A lakóterületek építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza.

- 5 -

#### 6. §

FL (III-IV)-O	30	FL (III-IV)-O	30	FL (IV)-O	30	építési övezet
K	550	K	700	K	900	

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló.  
( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 550, 700, illetve 900 m<sup>2</sup>.  
( szabályozási terv szerint )
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %.
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult.  
( az építménymagasság a két szomszédos épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1$  m-rel térhet el. )
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- (6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az építési övezetben az épület a beépítési oldalhatártól 1 m-re is elhelyezhető, ha azt a telek szabályos csapadékvíz elvezetése indokolja.
- (9) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (10) Az építési övezet építési telkein:
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

#### 6./A. §

Lf

<b>O</b>	<b>30</b>
<b>K</b>	<b>550</b>

**építési övezet előírásai**

- (1) **Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló  
( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )**
- (2) **A kialakítandó legkisebb telekterület : 550 m<sup>2</sup>**
- (3) **A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %**
- (4) **A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult**

( az építménymagasság a két szomszédos beépített építési telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  m-rel térhet el.)

- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszínt alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapíncézhetők.
- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (38-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezet építési telkein :
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

#### 7. §

FL (III)-O	30	építési övezet
4,5	550	

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : oldalhatáron álló. ( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>.
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- (6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszínt alatti építmény alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.

- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani. A Gárdonyi úti új beépítésű építési telkein az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, tetőhajlásszöge 40-45° legyen.
- (9) Az építési övezet építési telkein:
- az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - és a melléképítmények, elhelyezhetők.

## 8. §

FL (III)-O	30	építési övezet
	4,5	700

- Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : oldalhatáron álló. ( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )
- A kialakítható legkisebb telekterület : 700 m<sup>2</sup>
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m.
- Az építési telkek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet
- Az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, a tetőhajlásszöge 40-45° legyen.
- Az építési övezetben melléképület nem építhető, az épületek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerinti gépjárműtárolót a lakóépülettel egy tömegben kell létesíteni.
- Az építési telkek kerítése csak egységes és tájba illő, legfeljebb 1 m magas fakerítés, vagy élősövény lehet, az építési övezetben a kerítés építése nem kötelező.

### Lf

<b>O</b>	<b>30</b>
<b>4,5</b>	<b>700</b>

#### építési övezet előírásai

- (2) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : oldalhatáron álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 700 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapincézhetők.
- (8) Az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, a tetőhajlásszöge 38-45° legyen.
- (9) Az építési övezet építési telkein:
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - c) és a melléképítmények elhelyezhetők.

### 9. §

FL (IV)-O	30	FL (IV)-O	30	építési övezet
4,5	700	4,5	900	

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : oldalhatáron álló.  
( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 700, illetve 900 m<sup>2</sup>  
( szabályozási terv szerint )
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m.



- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete : 40 %.
- (6) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, tetőhajlásszöge 40-45° legyen.
- (9) Az építési övezet építési telkein:
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

#### 10. §

FL (III)-SZ	30	FL (IV)-SZ	30	építési övezet
4,5	550	4,5	700	

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : szabadon álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 550, illetve 700 m<sup>2</sup>  
( szabályozási terv szerint )
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m.
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete : 40 %.
- (6) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, tetőhajlásszöge 40-45° legyen.
- (9) Az építési övezet építési telkein :
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

- 10 -

#### 11 §

FL (III)-SZ      30      építési övezet  
4,5              700

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : szabadon álló.
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 700 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m.
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- (6) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, tetőhajlásszöge 40-45° legyen.
- (9) Az építési övezetben melléképület nem építhető, az épületek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerinti gépjárműtárolót a lakóépülettel egy tömegben kell létesíteni.
- (10) Az építési telkek kerítése csak egységes és tájba illő legfeljebb 1 m magas fakerítés, vagy élősövény lehet, az építési övezetben a kerítés építése nem kötelező.

11/A. §

**Lf**

<b>SZ</b>	<b>30</b>
<b>4,5</b>	<b>700</b>

**építési övezet előírásai**

- (4) **Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : szabadon álló.**
- (5) **A kialakítandó legkisebb telekterület : 700 m<sup>2</sup>**
- (6) **A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %.**
- (4) **A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m.**

- 11 -

- (5) **Az építési telkek legkisebb zöldfelülete : 40 %.**

- (6) **Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.**
- (7) **A terepszint alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapincézhetők.**
- (8) **Az építési övezetben haszonállattartásra szolgáló épület, rendeltetési egység, illetve helyiség nem létesíthető.**
- (9) **Az építési övezetben az építési telkeken a hátsókert legkisebb mélysége 12 méter.**
- (10) **Az építési telkek határain kerítés építése nem kötelező.**

12. §

FL (IV)-SZ	30	építési övezet
6,0	900	

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 900 m<sup>2</sup>.
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 6,0 m.
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %.
- (6) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, a tetőhajlásszög 40-45° legyen.
- (9) Az építési övezetben melléképület nem építhető, az épületek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerinti gépjárműtárolót a lakóépülettel egy tömegben kell létesíteni.
- (10) A terepadottságok miatt a telekhatárokon támfalas kerítés létesíthető, a támfal felső síkjára legfeljebb 1 m magas áttört fakerítés építhető.

### 13. §

- (1) A vegyes terület településközpont vegyes terület (TV), (Vt), amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra. **(OTÉK 16 §) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.**
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
  1. lakóépület
  2. igazgatási épület
  3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  4. egyéb közösségi, szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
  5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  6. sportépítmény
- (3) A településközpont vegyes terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 14. §

TV	(III)-Z	75	építési övezet
	K	400	

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : zárt sorú
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 400 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 75 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult  
( az építménymagasság a két szomszédos épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1$  m-rel térhet el )
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete 10 %.
- (6) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) Terepszínt alatti építmény nem létesíthető.
- (8) Új épület építésénél az építési övezet építési telkein az előkert mélységét ( az előkerti építési határvonalának az utcai telekhatártól mért távolságát ) a két szomszédos beépített építési telek előkerti mélységének átlaga adja.

- (9) A hátsókert mérete 6 m.
- (10) Az építési vonal az előkerti építési határvonalon van.
- (11) A szomszédos telkeken az I-III. tűzállósági fokozatú építmények nyílás nélküli tűzfalai bármilyen távolságra elhelyezhetők egymástól.
- (12) Az építési övezetben melléképület nem építhető.
- (13) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.

#### 14/A. §

Vt

<b>Z</b>	<b>75</b>
<b>K</b>	<b>400</b>

**építési övezet előírásai**

- (1) **Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : zárt sorú**
- (2) **A kialakítandó legkisebb telekterület : 400 m<sup>2</sup>**
- (3) **A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 75 %**
- (4) **A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult**  
( az építménymagasság a két szomszédos beépített telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  m-rel térhet el.)
- (5) **Az építési telek legkisebb zöldfelülete a be nem épített terület 50 %-a.**
- (6) **Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.**
- (7) **A terepszint alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alápincézhetők.**
- (8) **Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (38-45°) magastetővel kell kialakítani.**
- (9) **Az építési övezet építési telkein az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek és a melléképítmények elhelyezhetők.**

- 14 -

TV (III)-O 30 Tv O 30 építési övezet  
K 1200 , K 550

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló.  
( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 550, illetve 1200 m<sup>2</sup>. (szabályozási terv szerint)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %.
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult.  
( az építménymagasság a két szomszédos **beépített telken lévő** épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1$  m-rel térhet el.)
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : **a be nem épített terület 50 %-a.**
- (6) Az építési telkek csak a **teljes** közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) **A terepszint alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapincézhetők.**
- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (**38-45°**) magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezet építési telkein:
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

16. §

Vt

SZ	15
11	1500

építési övezet előírásai

- (1) **Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadonálló**
- (2) **A kialakítandó legkisebb telekterület :1500 m<sup>2</sup>**

- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 15 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 11 m
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete a be nem épített terület 50 %-a.
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alápincézhetők.
- (8) Az épületeket az építési övezetben magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezetben használatartásra szolgáló építmény nem építhető, az egyéb rendeltetésű melléképítmények elhelyezhetők.

## GAZDASÁGI TERÜLET

### 17. §

- (1) A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató terület (KG), **(Gksz)**, amely elsősorban a nem jelentős zavaró hatású ( lakókörnyezet egészségét nem zavaró, veszélyeztető ) gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, a védőtávolságok biztosításával. **(OTÉK 19. §)**
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
  - 1. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
  - 2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - 3. egyéb irodaépületek,
  - 4. üzemanyagtöltő,
  - 5. sportlétesítmény
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

KG SZ 40 építési övezet  
7,5 3000

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 3000 m<sup>2</sup>.
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 40 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m.
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 20 %.
- (6) Az építési telek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.

#### 18/A. §

##### **Gksz**

<b>O</b>	<b>40</b>
<b>7,5</b>	<b>700</b>

##### **építési övezet előírásai**

- (1) **Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló. ( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )**
- (2) **A kialakítható megengedett legkisebb telekterület : 700 m<sup>2</sup>**
- (3) **A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %**
- (4) **A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m**
- (5) **Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 20 %.**
- (6) **Az építési telek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.**
- (7) **A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.**
- (8) **Az épületeket az építési övezetben magastetővel kell kialakítani.**



## ÜDÜLŐTERÜLET

### 19. §

- (1) Az üdülőterület üdülőházas terület (ÜÜ), (Üü), **amely üdülőépületek elhelyezésére szolgál. (OTÉK 22. §) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai. Az üdülőterület egyebekben hétvégi házas terület (HÜ), (Üh), amely üdülőépületek elhelyezésére szolgál. (OTÉK 23. §)**
- (2) Az **üdülőházas** üdülőterületen elhelyezhető üdülőépület, üdülőtábor és kemping
- (3) **A hétvégi házas üdülőterületen elhelyezhető legfeljebb két üdülőegységes üdülőépület és a terület igénye szerinti parkolók, garázsok.**
- (4) **Az üdülőházas üdülőterület és a hétvégi házas üdülőterület építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza.**

### 20. §

ÜÜ (V)-SZ	15	építési övezet
12,0	K	

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : kialakult.
- (3) A beépítettség legnagyobb mértéke: 15 %.
- (4) Az alkalmazható építménymagasság : 12,0 m.
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %.
- (6) Az építési telket – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – teljes közművesítéssel kell kialakítani.
- (7) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 1 %-a lehet.
- (8) Az építési övezetben melléképület nem építhető.

### 21. §

ÜÜ (VI)-SZ 15 építési övezet  
4,5 K

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult.
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 15 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m.
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %.
- (6) Az építési telket – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – teljes közművesítéssel kell kialakítani.
- (7) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 1 %-a lehet.

22. §

ÜÜ (VI)-SZ 15 építési övezet  
7,5 2000

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 1500, illetve 2000 m<sup>2</sup>.  
( szabályozási terv szerint )
- (3) A beépítettség legnagyobb mértéke : 15 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m.
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %.
- (6) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) Az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, tetőhajlásszöge 40-45 ° legyen.

- 19 -

22/A. §

Üü

SZ	15
11	1500

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 11 m
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- (6) Az építési telek csak a teljes közművesítettség esetén építhető be.
- (7) A terepszint alatti (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapincézhetők.
- (8) Az építési övezetben csak az üdülő igényeinek kielégítését szolgáló építmények helyezhetők el.

23. §

HÜ (VIII)-O	20	építési övezet
4,5	200	

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló (szabadonálló) ( saroktelken és gyalogúton megközelíthető belső telken – amennyiben a telek mérete és az építmények közötti megengedett legkisebb távolságok lehetővé teszik - új épület szabadon állóan is elhelyezhető )
  - (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 200 m<sup>2</sup>.
  - (3) Az építési telek megengedett legkisebb szélessége : 9m.
  - (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 20 %.
- 20 -
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m.

- (6) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete : 60 %.
- (7) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (8) Az épületek tetőgerinc iránya kelet-nyugati legyen, tetőhajlásszöge igazodjon az építési övezetben kialakulthoz.
- (9) Az építési övezetben építési telkenként egy hétvégi ház állhat, melléképület nem létesíthető, új hétvégi ház csak I-III. tűzállósági fokozatú lehet.
- (10) Az építési telket közterületről közvetlenül megközelíthetően kell kialakítani a szabályozási terv szerint. (A 3 m széles gyalogút megfelelő kiképzésével a belső telkek gépjárművel is megközelíthetők.)
- (11) Az előkert mélysége új épület építésénél a Fürdő és a Vörösmarty úton az egymás melletti telkeken váltakozva 3 és 11 m, saroktelkenél Fürdő és Vörösmarty úton 3 vagy 11 m, gyalogúton 0 vagy 3 m, szabadon állóan beépítendő belső teleknél 0 vagy 3 m.
- (12) A hátsókerth mélysége új épület építésénél 3 m-es előkert esetén 11 m, 11 m-es előkert esetén 3 m, szabadon állóan beépítendő belső teleknél 0 vagy 3 m.
- (13) Szabadon álló beépítésű sarokteleknél az oldalkert szélessége 3 vagy 11 m, szabadon álló beépítésű belső teleknél az oldalkert szélessége 3 m.
- (14) Oldalhatáros beépítésnél új épület az északi oldalhatáron épüljön, kivéve ha az egyben a Fürdő úti közterületi határ.
- (15) Az oldalhatáros beépítésnél az oldalkert szélessége 4 m.
- (16) Az épületek egymást átfedő oldalhomlokzatai legalább 6 m-re legyenek egymástól.
- (17) Az oldalhatáros beépítésnél az építési vonal a (16) bekezdésben foglaltakra is tekintettel az északi oldalhatáron, vagy attól legfeljebb 2 m-re, illetve az előkert határvonalán lehet.
- (18) Szabadon álló beépítésnél az építési vonal az előkert határvonala.
- (19) Az építési övezetben az építési telkek kerítése csak egységes és tájba illő, legfeljebb 1 m magas fakerítés, vagy élősövény lehet, de kerítés építése nem kötelező.
- (20) Terepszint alatti építmény nem létesíthető.

24. §

HÜ (VIII)-O	25	építési övezet
6,0	400	

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló.  
( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 400 m<sup>2</sup>.
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 25 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 6,0 m.
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 60 %.
- (6) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) **A terepszint alatti (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapíncézhetők. Az előkertben az épülettel harmonizáló, lábakon álló előtető, vagy legfeljebb 1 szintes lábakon álló fedetlen erkély létesíthető.**
- (8) Az építési övezetben melléképület nem építhető.
- (9) Az épületeket tetőgerinc iránya az utcára merőleges, tetőhajlásszöge 40-45° legyen.
- (10) Az építési övezetben az építési telek kerítése csak egységes és tájba illő, legfeljebb 1,2 m magas áttört kerítés lehet.
- (11) Az építési övezetben az üdülőépületek az építésügyi hatóság engedélyével lakóépületté átminősíthetők és lakóépületként használhatók, ha az átminősítés műszaki feltételei teljesíthetők, és ha a tulajdonosok vállalják, hogy az átminősítés napjától az ingatlanon lesz a bejelentett állandó lakhelyük, illetve amennyiben az állandó lakhelyük az ingatlanon bármilyen okból megszűnik, legkésőbb a megszűnés napjával az épületet az építésügyi hatóság engedélyével visszaminősítetik üdülőépületté. Az esetleges új tulajdonos is csak lakóépületként használhatja az épületet, és állandó lakhellyel kell rendelkeznie az ingatlanon, amennyiben ezt az új tulajdonos nem vállalja, az épületet haladéktalanul vissza kell minősíteni üdülőépületté. Az építési övezeti előírásokat ettől függetlenül be kell tartani.

**Üh**

<b>O</b>	<b>20</b>
<b>6,0</b>	<b>400</b>

**építési övezet előírásai**

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: oldalhatáron álló**
- (1) A kialakítható legkisebb telekterület: 400 m<sup>2</sup>.**
- (2) A beépítettség legnagyobb mértéke: 20 %.**
- (3) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m**
- (4) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 60 %.**
- (5) Az építési telek csak a teljes közművesítettség esetén építhető be.**
- (6) A terepszint alatti (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapincézhetők. Az előkertben az épülettel harmonizáló, lábakon álló előtető, vagy legfeljebb 1 szintes lábakon álló fedetlen erkély létesíthető.**
- (7) Az építési övezetben haszonállattartás nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség, melléképítmény nem építhető. Az építési övezetben csak az üdülés igényeinek kielégítését szolgáló építmények helyezhetők el.**

25. §

HÜ (VIII)-O	15	építési telek
6,0	900	

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló.  
( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan, vagy ikresen is elhelyezhető )**
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 900 m<sup>2</sup>.**
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 15 %.**
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 6,0 m.**
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 60 %.**

- (6) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (7) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8) A építési övezetben melléképület nem építhető, a melléképítmények elhelyezhetők.
- (9) Az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, tetőhajlásszöge 40-45 ° lehet.
- (10) A terepadottságok miatt a telekhatárokon támfalas kerítés létesíthető, a támfal felső síkjára legfeljebb 1 m magas áttört fakerítés építhető. Az utcai kerítést egységesen kell kialakítani.

**25/A. §**

**Üh**

<b>SZ</b>	<b>20</b>
<b>6,0</b>	<b>400</b>

**építési övezet előírásai**

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló**
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület: 400 m<sup>2</sup>.**
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %.**
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.**
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 60 %.**
- (6) Az építési telek csak teljes közművesítettség esetén építhető be.**
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet.**
- (8) Az építési övezetben haszonállattartás nem folytatható, ilyen rendeltetésű épület, helyiség, melléképítmény nem építhető.**
- (9) Az építési övezetben csak az üdülés igényeinek kielégítését szolgáló melléképítmények helyezhetők el.**

- (10) Az építési övezetben az üdülőépülettől különálló épület nem építhető, a kiszolgáló helyiségek az üdülő épülettel egy tömegben létesíthetők.
- (11) Az épületek tetőgerinc iránya a tereplejtés irányával megegyező, tetőhajlásszöge 30-45° legyen.
- (12) A terepadottságok miatt a telekhatáron támfalas kerítés létesíthető, a támfal felső síkjára legfeljebb 1 m magas áttört fakerítés építhető. Az utcai kerítést egységesen kell kialakítani.

## KÜLÖNLEGES TERÜLET

### 26. §

- (1) A különleges terület a temető, kegyeleti park (TK), strand (SK), gyógyüdülő (GK), illetve a hévízkutak (VK) területe, valamint a homokbánya (B), települési folyékony hulladék kezelő (H) és a távközlési torony (AK) területe.
- (2) A különleges terület építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 27. §

TK   SZ   3   TK   SZ   3   övezet  
           K   K   ,       4,5   K

- (1) Az építési övezetben csak a temetkezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben a beépítés módja: szabadon álló.
- (3) A megengedett legkisebb telekterület : kialakult telekterület.
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 3 %.
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : kialakult, illetve 4,5 m.  
( szabályozási terv szerint )
- (6) A legkisebb zöldfelület 40 %.



28. §

SK	SZ	15	építési övezet
	6,0	K	

- (1) Az építési övezetben csak a strandfürdő üzemeltetésével, és a területet használók kiszolgálásával kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló.
- (3) A megengedett legkisebb telekterület : kialakult telekterület.
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15 %.
- (5) Az megengedett legnagyobb építménymagasság : 6,0 m.
- (6) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %.
- (7) Az építési övezetben új építmény csak a terület teljes közművesítettsége esetén építhető.
- (8) A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (9) Az előkert mélysége : 0 m
- (10) Az oldalkert szélessége 3,0 m.
- (11) A strandfürdő területén új építmény csak beépítési terv alapján helyezhető el, kivéve a tervezett bejárati épületet, amelynek helyét a szabályozási terv tartalmazza.
- (12) A beépítési terv segítse elő a strandterület egységes és esztétikus építészeti kialakítását.

29. §

GK	SZ	15	építési övezet
	10,0	5000	

- (1) Az építési övezetben csak gyógyüdülő építhető az ehhez kapcsolódó egészségügyi szolgáltatással.
- (2) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló.

- 26 -

- (3) A megengedett legkisebb telekterület : 5000 m<sup>2</sup>

- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke :15 %.
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 10,0 m
- (6) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %
- (7) Az építési telkek csak – a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetés kivételével – a teljes közműhálózat kiépítését követően építhetők be.
- (8) Terepszint alatti építmény korlátozás nélkül kialakítható, de a legkisebb zöldfelület megtartandó.
- (9) Az előkert mélysége 15 m.
- (10) Az oldalkert szélessége 8 m.
- (11) A hátsókert mélysége 6 m.
- (12) A beépítést a tájba illeszkedően, a meglévő faállományt kímélő módon kell megvalósítani.

### 30. §

(VK)	SZ	15	építési övezet
	6,0	1200	

- (1) Az építési övezetben csak a hévízkutak üzemeltetéséhez és a SALVUS gyógyvíz palackozásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló.
- (3) A megengedett legkisebb telekterület : 1200 m<sup>2</sup>.
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 15 %.
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 6,0 m.
- (6) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %.
- (7) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (8) A terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (9) Az előkert mélysége : 5 m.

- (10) Az oldalkert szélessége : 3 m.
- (11) A hátsókert mélysége 3 m.

31. §

B építési övezet

- (1) A B építési övezet a homokbánya területét jelöli ki.
- (2) Az építési övezetben épület nem építhető.

32. §

H építési övezet

- (1) A H építési övezet a települési folyékony hulladékkezelő területét jelöli ki.
- (2) Az építési övezetben csak a folyékony hulladékkezelő építményei helyezhetők el.

33. §

AK építési övezet

- (1) Az építési övezet a távközlési torony építményeinek területét jelöli ki.
- (2) A területen csak a távközlési létesítmény üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

**III. FEJEZET**

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

34. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei övezetekre tagolódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

- 28 -

- (2) A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbiak :

- a) közlekedési és közmű terület
- b) zöldterület
- c) erdőterület
- d) mezőgazdasági terület
- e) **vízgazdálkodási terület**

## KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

### 35. §

- (1) A közlekedési és közműterületek (KK), **(Köu)** határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - , a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. **(OTÉK 26. §) Ezen területen alkalmazandók sz OTÉK vonatkozó előírásai.**
- (3) A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, **a vonatkozó jogszabályok betartásával.**
- (4) **Az övezetben az építmények megengedett legnagyobb építménymagassága 4,0 m, az épületeket tetszőleges gerincirányú és 40-45°-os tetőhajlásszögű magastetővel kell kialakítani.**
- (5) Az országos főutak külterületi szakasza mentén, annak tengelyétől 100 m távolságon belül, valamint minden közút külterületi szakaszai mentén, annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (6) A belterületi közlekedési területek út mintakeresztszelvényeit a helyi építési szabályzat 3. számú melléklete tartalmazza.

## ZÖLDTERÜLET

### 36. §

- (1) A zöldterületek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

- (2) A zöldterület (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
- (3) A zöldterületen elhelyezhető:
  - 1. a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, **szobor, emlékmű, díszkút, stb**)
- (4) A zöldterületen **elhelyezhető épületek beépítési módja: szabadon álló**
- (5) **A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.**
- (6) **A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m**
- (7) **Az övezetben az épületek tetőhajlásszöge 40-45° lehet.**

## ERDŐTERÜLET

### 37. §

- (1) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint : gazdasági erdő (GE), turisztikai erdő (TE) és védelmi erdő (VE).
- (2) Az erdőterületek övezeteinek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

### 38. §

#### GE gazdasági erdő övezet

- (1) A gazdasági erdő övezetben elhelyezhető:
  - 1. az erdő rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény,
  - 2. és a vadgazdálkodás célját szolgáló építmény.
- (2) Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló.
- (3) A beépíthető telek legkisebb területe : 100.000 m<sup>2</sup> ( 10 ha )
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 0,5 %
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m.

- 30 -

### 39. §

#### TE turisztikai erdő övezet

- (1) A turisztikai erdő övezetben elhelyezhető:
  1. az erdő rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény.
- (2) Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló.
- (3) A beépíthető telek legkisebb területe : 100.000 m<sup>2</sup> ( 10 ha )
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 5 %.
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 4,5 m.

#### 40. §

#### VE véderdő övezet

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

### MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

#### 41. §

- (1) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági övezet (MG), (Má), tanya mezőgazdasági övezet (MT), szabadidős mezőgazdasági övezet (MS), illetve sátorhely mezőgazdasági övezet (KM), melynek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolási építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

#### 42. §

#### MG övezet

- (1) Az MG övezetbe a mezőgazdasági termelésre szolgáló szántó, gyepek, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert és nádas megnevezésű földrészletek tartoznak.

- 31 -

- (2) Az övezetben elhelyezhető:

1. A 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű földrészleten építményt elhelyezni nem szabad.
2. A 720-1500 m<sup>2</sup> közötti területű földrészleten (kivéve nádas, gyep és szántó) :
  - a) egy gazdasági épület és
  - b) terepszint alatti építmény (pince)
3. Az 1500-6000 m<sup>2</sup> közötti területű földrészleten:
  - a) présház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, kismű-, terménytároló és pince,
  - b) biztonsági okokból szükséges őrház,
  - c) növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor
4. A 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű földrészleten:
  - a) a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavító építmények,
  - b) présház, mezőgazdasági terményfeldolgozó, állattartó, szerszám-, kismű-, terménytároló és pince,
  - c) biztonsági okokból szükséges őrház,
  - d) komposztáló telep építményei,
  - e) növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor
5. Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el, 1,5 %-os beépítettséggel.

- (3) Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló.
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 3 %
- (5) A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság : 5 m.
- (6) Az övezetben új építmény elhelyezéséhez elvi építési engedélyt kell kérni a településrendezési és környezetvédelmi követelmények teljesítésének előzetes tisztázása érdekében.

#### 42/A §

#### Má övezet

- (1) **Az általános mezőgazdasági övezetbe a mezőgazdasági termelésre szolgáló szántó, gyep, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert és nádas megnevezésű földrészletek tartoznak.**
- (2) **A beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 10000 m<sup>2</sup> (1 ha)**

- 32 -

- (3) **Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló.**

- (4) **A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 3 %**
- (5) **A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m.**
- (6) **Az övezetben csak az építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építményt lehet építeni, az épületek tetőgerince lehetőleg a tereplejtés irányvonalával párhuzamos, tetőhajlásszöge 40-45°, tetőformája nyeregtető legyen.**
- (7) **Állattartás csak körbekerített területen folytatható.**

#### 43. §

##### MT övezet

- (1) Az MT övezet a meglévő tanya (kert, udvar, épület) területét jelöli ki.
- (2) Az övezetben elhelyezhető:
  - a) telkenként egy lakóépület
  - b) a mezőgazdasági termelés, terményfeldolgozás, raktározás, állattartás célját szolgáló földszintes épület,
  - c) présház, szerszám- kigép tároló épület
  - d) növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor,
  - e) pince,
- (3) Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló
- (4) A megengedett legkisebb telekterület : 5000 m<sup>2</sup>
- (5) A beépítettség megengedett legnagyobb területe : 5 %
- (6) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 5 m
- (7) Az övezetben csak az építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő új építményt lehet építeni, beépítési terv alapján.

#### 44. §

##### MS övezet

- (1) Az MS övezet a mezőgazdasági szabadidős, sport, rekreációs szolgáltató terület.

- 33 -

- (2) Az övezetben a 38. §-ban foglaltakon kívül elhelyezhető:



1. A 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területű földrészleten :
  - a) kereskedelmi, szolgáltató, idegenforgalmi létesítmények
  - b) sportlovas célját szolgáló építmények.
- (3) Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló.
- (4) A (2) bekezdésben foglalt építmények esetén a telek beépítettségének megengedett legnagyobb mértéke : 5 %.
- (5) A megengedett legnagyobb homlokzatmagasság : 6,0 m.
- (6) Az övezetben új építmény elhelyezéséhez elvi építési engedélyt kell kérni a településrendezési és környezetvédelmi követelmények teljesítésének előzetes tisztázása érdekében.

#### 45. §

##### MK övezet

- (1) Az MK övezet a mezőgazdasági, sátorhely övezet területét jelöli ki.
- (2) Az övezetben a 38. §-ban foglaltakon kívül elhelyezhető:
  1. Kialakult nagyságú telken, ideiglenes jelleggel sáortábor, amennyiben a vonatkozó jogszabályokban foglalt feltételek teljesíthetők.
- (3) A területen a sáortábor kiszolgálására csak mobil létesítmények használhatók, épület nem építhető.

### VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

#### 46. §

- (1) A **vízgazdálkodási (V)** a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek: a külterületi és belterületi vízfolyások medre és partja, a külterületi állóvizek medre és partja, valamint a vízmű területek és védőterületeik, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza. **Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai. (OTÉK 30. §)**

- (2) A **vízgyűjtőterület** területen elhelyezhető:  
1. vízkárelhárítás építményei.
- (3) A **vízgyűjtőterület határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.**

#### IV. FEJEZET

### ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

#### 47.§

- (1) Az építési telkeken, beépítési módjuktól függően – ha azt a jelen rendelet építési övezeti és övezeti előírásai, vagy a szabályozási terv nem tartalmazzák – az építési határvonalakat és az építési vonalat az alábbiak szerint kell megállapítani.

#### ELŐKERT

#### 48. §

- (1) Az előkert legkisebb mélysége a Dobó és Egri utca mindkét oldalához kapcsolódó építési telkeken 5 méter.
- (2) Az előkert legkisebb mélységét az (1) bekezdésben nem említett építési telkeken az utcában kialakult előkertek mélysége határozza meg az alábbiak szerint: az előkert mélysége a két szomszédos beépített építési telek előkert mélységének átlaga.

#### OLDALKERT

#### 49. §

- (1) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
- a) oldalhatáron álló beépítés esetén :
- az OTÉK 36. § (2) bekezdése szerint meghatározott legkisebb távolságnál, **illetve az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasságnál,**

- 35 -

- b) szabadon álló beépítés esetén :

- sem az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság felénél,
  - sem pedig 3,0 m-nél,
- c) **zárt sorú** beépítési mód esetén (**pl: saroktelken, vagy hátsókert irányú épületszárny esetén**) :
- **sem az övezet szerint megengedett legnagyobb építménymagasság felénél,**
  - **sem pedig 3,0 m-nél**

## HÁTSÓKERT

### 50. §

- (1) A hátsókert méretének meghatározására az OTÉK 35. § (4)-(5) bekezdését kell alkalmazni.
- (2) Az építési hely hátsó határvonala azonban az építési telek utcai telekhatárától maximum 45 méter távolságra lehet. Az építési teleknek az építési hely hátsó határvonala mögötti területére a hátsókert előírásait kell alkalmazni.

## ÉPÍTÉSI VONAL

### 51. §

- (1) Az építési vonalat az előkert építési határvonalán, és az utcában az építési telkek jellemző beépítési oldalhatárán **kell megállapítani**. Az oldalsó építési vonal az építmények közötti megengedett legkisebb távolság betartása érdekében ettől eltérően is megállapítható. **Az oldalsó építési vonal az oldalsó telekhatártól 1 m-re is megállapítható, ha azt a telek szabályos csapadékvíz elvezetése indokolja.**

## V. FEJEZET

### HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

### 52. §

- (1) A meglévő és a tervezett helyi építészeti és természeti értékek jegyzékét a rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

- 36 -

## ELJÁRÁSI SZABÁLYOK

## 53. §

- (1) A helyi védelem tárgyát képezi mindaz az egyedi vagy területi épített vagy természeti érték ( épület, épületrész, szobor, emlékmű, utcarész, településrész, növény, növénykultúra, tájérték ), melyet a képviselő-testület határozatában építészeti, művészeti, néprajzi, településtörténeti, régészeti, környezeti, esztétikai értéke miatt előzetes értékvizsgálat és szakértői vélemény alapján védendőnek, védelem alatt állónak minősít. A védelmet a képviselő-testület indokolt esetben határozattal megszüntetheti.
- (2) A védetté nyilvánítást és a védettség megszüntetését bárki kezdeményezheti részletes indokolással. Amennyiben a képviselő-testület a védettséggel kapcsolatos javaslatot elfogadja, kidolgoztatja a végleges döntéshez szükséges dokumentumokat. ( műszaki felmérési tervek, építészeti, történeti, földrajzi, növénytani leírások, értékvizsgálat, szakértői vélemény, fényképek )
- (3) A védetté nyilvánítást, illetve a védelem megszüntetését a helyben szokásos módon közzé kell tenni, s erről külön írásban értesíteni kell :
  - a) az ingatlan, vagy természeti érték tulajdonosát,
  - b) a védetté nyilvánításra, illetve annak megszüntetésére javaslatot tevőt,
  - c) az építésügyi hatóságot,
  - d) a földhivatalt, illetve építmény esetében a műemlékvédelmi hivatalt, természeti érték esetén a természetvédelmi igazgatóságot.
- (4) A helyi értékek védelmével kapcsolatos értékvizsgálati dokumentumok, és a védelemről szóló határozat egy példányát a Heves Megyei Levéltárban el kell helyezni.
- (5) A helyi építészeti és természeti értékekről a települési főépítész törzskönyvet vezet, melynek tartalmazni kell:
  - a) a védett érték megnevezését
  - b) pontos helyét (utca, helyrajzi szám)
  - c) a védett érték fotóját
  - d) a védelmet jelentő határozat számát, időpontját
  - e) a védelemre javaslatot tevőt
  - f) a védelem indokolását.
- (6) A helyi védelmű építészeti és természeti értékeket az önkormányzat a tulajdonos egyetértésével táblával jelöli meg. A táblák méretét, megjelenését, elhelyezését, a szükséges engedélyezési eljárások keretében kell meghatározni, a védett érték esztétikus megjelenése érdekében.
- (7) A helyi értékeket érintő építési munkák engedélyezése előtt kérni kell a települési főépítész szakmai véleményét.

#### 54. §

- (1) A helyi védelmű épületeket a rendeltetésüknek megfelelően kell használni. Egyéb hasznosítás esetén törekedni kell a közcélú felhasználásra.
- (2) A helyi védelmű épületek felújításakor törekedni kell az eredeti építészeti megjelenés helyreállítására.
- (3) A védett épületek korszerűsítése, átalakítása, bővítése esetén, azok építészeti értéke nem csorbulhat. A tervezésnek és a kivitelezésnek a védettség szempontjaival összhangban kell lennie.
- (4) A védett építmény homlokzatán vezeték, épületgépészeti szerelvény és berendezés, továbbá reklámtábla – a védett értéket megjelölő táblán kívül – nem létesíthető.
- (5) A védett épületek lebontására csak akkor kerülhet sor, ha az életet és egészséget, a köz- és vagyónbiztonságot veszélyeztető állapot más módon nem szüntethető meg.
- (6) Védett területeken ( utcák, utcarészek, településrészek, természeti területek ) építési engedély csak olyan esetben adható, kivitelezési munka csak úgy végezhető, ha az eredeti állapotot nem változtatja meg, a védett értéket nem veszélyezteti.
- (7) Védett fák kivágásához hozzájárulás csak a fák biológiai pusztulása esetén adható.
- (8) Műemléki védettségű épületekre, műemléki környezet területére, országos természeti védelemben részesülő értékekre vonatkozóan az önkormányzati képviselő-testület csak a műemlékvédelmi, illetve a természetvédelmi hatóságok hozzájárulásával, a műemlékek és a természet védelmére vonatkozó jogszabályokkal összhangban rendelkezhet.

#### 55. §

- (1) A 46/1997 (XII.29.) KTM rendelet 9. §-ában foglaltakon túl a helyi értékek védelme érdekében építési engedélyt kell kérni védett épület bármely homlokzata, illetve védett utca, utcarész, vagy településrész területén lévő épületek közterületre néző homlokzatainak felületképzésének átalakítására, felújítására, színezésére, M=1:50 léptékű részletes homlokzatterv és színezési terv benyújtásával.
- (2) Védett utcák, utcarészek, településrészek területén meglévő építmények építési engedélyezési terveihez a teljes védett területet magába foglaló M=1:1000 léptékű helyszínrajzot kell mellékelni a 45/1997 (XII.29.) KTM rendelet 4 § (1) bekezdés b) pontja szerinti tartalommal.

- (3) Védett utcák, utcarészek, településrészek területén tervezett új építményre a 45/1997 (XII.29.) KTM rendelet 4. § (1)-(2) bekezdése szerinti tartalommal elvi építési engedélyt kell kérni.

## ÉRTÉKVÉDELEMMEL KAPCSOLATOS JOGOK ÉS KÖTELESSÉGEK

### 56. §

- (1) A védett épületek fenntartása, állagmegóvása, jó karbantartása a tulajdonos feladata.
- (2) A fenntartási, állagmegóvási, jó karbantartási tulajdonosi kötelezettségeket meghaladó feladatok és azok költségei az önkormányzatot terheli.
- (3) A védett értékek tulajdonosa kérheti az értékek megóvása érdekében az önkormányzat támogatását.
- (4) A rendelet 51. § (1) és (3) bekezdésében előírt tervkészítés költségei az önkormányzatot terhelik.
- (5) A helyi védelemben részesült építmények, területek tulajdonosai, kezelői, használói a helyi adók kivételesen kedvezményekben vagy adómentességben részesülhetnek. A kedvezmény mértékét, illetve az adómentességet a helyi adókról alkotott önkormányzati rendelet szabályozza.

## VI. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME

#### 57. §

- (1) A kialakult változatos beépítésű utcákon a helyi védelmű épületek adják az utca karakterét, ezt a környező épületek homlokzat színezésénél figyelembe kell venni.
- (2) A településen az új épületek tetőfedése lehetőleg cserép legyen.

#### 58. §

- (1) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek lehetőleg egy tömegben, a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.

- (2) A lakótelken épülő gazdasági épületek megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 3,5 méter, megengedett legnagyobb tetőgerinc magassága 6,0 méter, amely lejtős terep esetén a kisebbik homlokzatra, illetve az épülethez legmagasabban csatlakozó terepfelszíntől mért tetőgerincre vonatkozik.

#### 59. §

- (1) A lakótelkek utcai kerítései egy-egy utcaszakaszon jellegükben azonosak legyenek. Törekedni kell a természetes építőanyagok használatára.
- (2) A településkép védelme érdekében a 46/1997 (XII.29.) KTM rendelet 9. §-ában foglaltakon túl a település területén építési engedélyhez kötött tevékenység a középületek telkeinek közhasználatú területén történő kerítés építés.

#### 60. §

- (1) Az utcakeresztszelvények adottságait figyelembe véve az utcában a vonatkozó jogszabályok betartásával fasort kell telepíteni. Kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő hatású fajok alkalmazását.
- (2) A település zöldterületén, a közparkokban ajánlott a területen jellemző őshonos növényzet telepítése és fenntartása.
- (3) A szabályozási terven jelölt közpark területét kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

## VII. FEJEZET

### KÖRNYEZETVÉDELEM

#### LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM

#### 61. §

- (1) A település közigazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, melyek légszennyező anyag kibocsátása az azok helye szerinti védettségi kategóriára vonatkozó kibocsátási határértékeket nem haladja meg, illetve az érvényes környezeti levegő minőségére vonatkozó határértékek túllépését nem okozza.

- (2) Lakóövezetben csak olyan kisipari tevékenység folytatható, amely nem jár jelentős légszennyezéssel, illetve amely tevékenység során nem keletkezik felületi légszennyező forrás. Ezen övezetben **telepengedélyhez kötött, illetve** bűzös tevékenység sem folytatható. A belterületben légszennyezéssel járó tevékenység ( pl.: fafűrészelés ) nyílt téren nem engedélyezhető, autófényező tevékenység egyáltalán nem végezhető.
- (3) A település területén kommunális és ipari hulladékot égetni tilos, **betartandó továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet.**

## ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

### 62. §

- (1) A település közigazgatási területén a zajt kibocsátó létesítmények működése során az alábbi megengedett legnagyobb „A” hangnyomás szintet be kell tartani:

Területi funkció	Megengedett egyenértékű „A” Hangnyomás szint ( dB )	
	Nappal ( 6-22 h )	Éjjel ( 22-6 h )
Természetvédelmi terület	45	35
Üdülőhelyi határvonalon belüli terület	45	35
Egyéb lakóterület	50	40

- (2) A település közigazgatási területén betartandó egyéb zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002 (III.22.) KöM-EüM. együttes rendelet szabályozza.
- (3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármilyen zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármilyen tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az okozott zaj mértéke a fenti rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
- (4) Az **országos főutak és mellékutak, valamint települési gyűjtőutak** mentén a telkek előkertjében javasolt a növényzet telepítése zajcsökkentés és levegőtisztaság védelmi okokból.

## FÖLD ÉS VÍZVÉDELEM

### 63. §

- (1) A szennyvízcsatorna-hálózat új szakaszának kiépítéséig az azzal nem rendelkező területen új építményt csak a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő - a településekről származó szennyvizek szennyvíztisztító kisműtárgyai és kisberendezései létesítési feltételeiről szóló MI-10-127/9-84 előírásait is figyelembe vevő - vízzáróan megépített szennyvízgyűjtő akna létesítésével lehet használatba venni. A szennyvíztárolók engedélyezett módon történő használatát folyamatosan ellenőrizni kell.



- (2) A közcsonna-hálózat új szakaszának kiépítése után a rákötés kötelező, a korábbi közműpótlók egyidejű, szakszerű megszüntetésével. Új közműpótló szennyvíztároló ezt követően nem építhető az érintett területen.
- (3) A kommunális és technológiai eredetű szennyvizet tilos az élővizekbe, felhagyott kutakba, csapadékelvezető árokba és csatornába bevezetni illetve gyűjteni, vagy a talajba elhelyezni, talajra kilocsolni, illetve a telken kívülre szabálytalanul kivezetni.
- (4) A természetes vizek, patakok vízminőségének megőrzése érdekében a területen fekvő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposztot vagy tőzegterméket lehet használni.
- (5) **A település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet értelmében „érzékeny” szennyeződés érzékenységi besorolású.** Valamennyi vízvezető árokba, patakba növényvédőszer, szerves vagy műtrágya bejutását, bármilyen hulladék elhelyezését meg kell akadályozni.
- (6) A felszíni vizek elvezetését biztosító nyílt árokhálózatot ki kell építeni és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (7) A külvizek eróziós hatásának kiküszöbölésére a településszerkezeti terven jelölt nyomvonalon övárkokat kell létesíteni.
- (8) A termőföld használó – választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírásokat betartani.

## HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS

### 64. §

- (1) Települési **kommunális, illetve veszélyes és ipari termelési** hulladékot csak szervezett szemétyűjtéssel az e célra kijelölt **kistérségi regionális** lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (2) A veszélyes hulladékok környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról **a 98/2001 (VI.15.) Korm. rendelet szerint**, a hulladék termelőjének (beleértve a lakosságot is ) kell gondoskodnia. **A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.**

- (3) **Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése, valamint a veszélyes hulladék kommunális hulladék közé juttatása.** Hulladékot a felhagyott bányák területére elhelyezni nem szabad. A felszámolt hulladéklerakót és a véglegesen felhagyott külszíni bányák területét a vonatkozó jogszabályok betartásával rekultiválni kell.

## VÉDŐTÁVOLSÁGOK

### 65. §

- (1) Az országos mellékutak külterületi szakaszainak 30 méteres szabályozási szélességét biztosítani kell.
- (2) A Tarna folyó, illetve a Széki, Fedémesi, Kilászói és a Császár patak valamint az egyéb vízfolyások mindkét partján, a partéltől számított 6-6 méter szélességben fenntartási területsávot kell biztosítani, ezen belül állandó építmény nem létesíthető.
- (3) A közművek és védőidomaik szakági szabványokban meghatározott védőtávolságait, védősávjait és védőterületeit - tekintettel a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet előírásaira is - a beépítésnél figyelembe kell venni.
- (4) A község vízmű kútjainak hidrogeológiai védőidomát kijelölő határozat jogerőre emelkedéséig a szabályozási tervben feltüntetett ideiglenes védőidom van érvényben, amelynek területén tilos :
- a) lakóépületet építeni, tábort, kempinget, hulladék kezelő vagy ártalmatlanító telepet, temetőt, illetve üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
  - b) szerves- és műtrágya valamint növényvédő szer környezetbe juttatása, használata, valamint
  - c) a fedő-, vagy vízvezető réteget érintő ipari, mezőgazdasági, szolgáltató és egyéb tevékenységet végezni.
- (5) A temető területén a szabályozási terven feltüntetett 50 m-es védőtávolságot be kell tartani.
- (6) A településen építendő állattartó építmények és melléképítmények elhelyezésére vonatkozó védőtávolságokat Bükkészék községi Önkormányzat Képviselőtestületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### 66. §

- (1) Az újonnan létesítendő, a környezetet terhelő beruházások megkezdése előtt szükség esetén a módosított **204/2001 (X.26)** Korm. rendelet előírásai szerint környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.

- (2) A szennyvízcsatorna-hálózatba vezetett szennyvíz minőségére vonatkozóan a **204/2001 (X.26) Korm. rendelet előírásait kell betartani.**
- (3) A településszerkezeti tervben megjelölt felszínmozgásos területen építményt elhelyezni csak a 45/1997 (XII.29.) KTM rendelet 5. § 13. pontja alapján elkészített geotechnikai dokumentáció (szakvélemény) alapján szabad.
- (4) A település szükséges tűzoltóvíz ellátását biztosítani kell. Közterületen építményt elhelyezni a tűztávolságok betartásával szabad.
- (5) Az építési telek szabályos beépíthetőségét korlátozó kialakult beépítés esetében, a szomszédos telkeken elhelyezkedő építmények közötti legkisebb távolságot és az ezzel kapcsolatos egyéb előírásokat az építésügyi hatóság az érdekelt szakhatóságok szakvéleménye alapján egyedileg is meghatározhatja.
- (6) **A lejtős térszínen történő beavatkozások (bevágás, építés, stb.), illetve a kövérebb agyagterületek térfogatváltozása miatt az agyagos területeken történő építések felszínmozgás kialakulásával járhatnak. Ilyen esetekben javasolt a talajmechanikai és geotechnikai vizsgálat elkészítése, és ennek megfelelő épületszerkezet kialakítása.**

## VIII. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK ELŐÍRÁSAI

- (1) A tervezési területtel összefüggő településrendezési feladatok megvalósítását az Étv. 17-30. § szerinti általános szabályokon túlmenően az alábbi helyi előírások biztosítják.

#### ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

##### 67. §

- (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot:
  - a) a 208, 210, 211, 212, 213/2, 213/3, 214, 215 hrsz-ú ingatlanok tekintetében, strandfürdő területének bővítése céljából,
  - b) a 235, 236, 237, 238, 239, 242 hrsz-ú ingatlanok tekintetében, közpark zöldfelületi terület kialakítása céljából, és

- c) a 364, 365 hrsz-ú ingatlanok szabályozási tervben jelölt beépítetlen területe tekintetében, sportpályák elhelyezésére szánt közpark zöldfelületi terület kialakítása érdekében.
- d) **a 0194/8-44, 0194/15, 0194/45-47, 0192 hrsz-ú ingatlanok szabályozási terv szerinti területe tekintetében, távlati lakóterület kialakítása céljából.**

## TELEKALAKÍTÁS, HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

### 68. §

- (1) A beépítésre szánt területen kialakítandó építési telkek előírás szerinti megközelítésének biztosítása érdekében a szabályozási terven jelölt kiszolgáló utak igény szerint fokozatosan kiépíthetők, az Étv. 27. § (1) bekezdése szerinti lejegyzést követően.
- (2) A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat által meghatározott telekalakítás csak az érintett telek kiszolgálásához szükséges út egyidejű kialakítása idején engedélyezhető.

## ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

### 69. §

- (1) A szabályozási tervben a területre tervezett kiszolgáló utakat és közműveket az újonnan beépítésre szánt, illetve rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
- (2) E kötelezettség teljesítése az érintett tulajdonos érdeke, ezért a megvalósítás költségeit az Önkormányzat jelen rendeletével a mindenkori érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja. A kiépítés módjáról, ütemezéséről az érintett tulajdonos és az Önkormányzat külön megállapodást kötnek.

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK

### 70. §

- (1) A közérdekű környezetalakítás érdekében a szabályozási terv a 282/2 hrsz-ú telek keleti részén, és a 754, 756, 761/2, 762, 763 hrsz-ú területeken beültetési kötelezettséget ír elő, amely a mindenkori érintett ingatlanok tulajdonosait terheli.

- (2) A beültetési kötelezettségű területen a telekterület 40 %-a tájba illő faállománnyal telepítendő be, fásítási tervdokumentáció alapján. A fásítási tervet beépítetlen telek esetében, az ott elhelyezendő építmények építési engedélyezési tervdokumentációjával egy időben kell benyújtani. Ezen építményekre használatbavételi engedély csak akkor adható, ha a benyújtott és az önkormányzat által jóváhagyott fásítási tervben szereplő faállomány eltelepítésre került. A beépült telkek esetében a fásítási terv elkészítése, és a fásítás elvégzése e rendelet hatálybalépését követő 2 éven belül esedékes.
- (3) A beültetési kötelezettségű területek megengedett legkisebb zöldfelülete az építési övezeti előírásoktól eltérően 60 %. A többlet zöldfelület kialakítására a tulajdonos támogatást kérhet az önkormányzattól.

## **IX. FEJEZET**

### **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### 71. §

- (1) A helyi építési szabályzatot a mellékleteivel együtt kell alkalmazni
- (2) A település közigazgatási területén az épített és természeti környezet helyi védelmét külön rendeletben kell szabályozni.
- (3) A település közigazgatási területén a helyi lakosság és az üdülónéesség zavartalan életvitele érdekében a kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények üzemeltetési feltételeit külön rendeletben kell szabályozni.
- (4) A jelen, egységes szerkezetbe foglalt helyi építési szabályzat és mellékletei a kihirdetést követő 30. napon lépnek életbe, egyidejűleg jelen rendelet 61. § (1), (2) bekezdése, 62. § (1) bekezdése, 64. § (1) bekezdése, illetve 71. § (1) bekezdése, továbbá a helyi építési szabályzatról szóló 9/2000 (VII. 06.) számú illetve az azt módosító 13/2003 (XI. 26.) számú önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik. E rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.
- (5) A jelen építési szabályzat előírásait a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Bükkszék, 2011.június 8.

Zagyva Ferencné  
Polgármester

Tarjányi Lászlóné  
körijegyző

## **2. SZÁMÚ MELLÉKLET**

### **Bükkszék község helyi építési szabályzatához**

#### **Műemléki védettség alatt álló épület:**

1. Római katolikus templom (66/1 hrsz)

#### **Tervezett műemléki környezet:**

1. templom körüli temető (tervezett kegyeleti park, 66/1, 66/2, 67, 68, 74 hrsz)

#### **Helyi védelemre javasolt egyedi építészeti értékek:**

1. Volt Práff kúria, jelenleg faluház (Egri út 7.)
2. Kézműves ház (Rákóczi út 51.)
3. Lakóház (Kossuth út 4.)
4. Lakóház (Rózsa út 7.)

#### **Helyi védelemre javasolt egyedi természeti érték:**

1. Csevice forrás (Fürdő út 5.)

#### **Helyi védelemre javasolt természeti terület:**

1. 02/6 hrsz-ú Csoma-hegyi fenyves (jellegzetes tájképi elem)
2. A mellékelt térkép szerinti Kővágó, Hársas és Császárlapossa területe

### **3. SZÁMÚ MELLÉKLET**

**Bükkszék község helyi építési szabályzatához**

**ÚT MINTAKERESZTSZELVÉNYEK**

1 - 38