

**PROVINCIA-TÁJ BT.**

**3529. Miskolc, Derkovits u. 52.**

**Tel.: 46/356-345, Fax: 46/356-345**

**E-mail: [provincia@chello.hu](mailto:provincia@chello.hu)**

**Web: <http://provinciaterv.extra.hu/>**

# **MEZŐZOMBOR**

# **KÖZSÉG**

## **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**



(Étv. 9.§.(3)bekezdés szerinti államigazgatási egyeztetési eljárás után átdolgozva)

## K Ü L Z E T L A P

Településtervező: Soltész Jánosné  
TT-1-05-0114-SZK/2001  
TR-05-0114 /2002  
05-0114-SZKI-SZK

Építész munkatárs: Csintalan Ildikó  
É2-05-0015/2003  
Barnáné Papp Tünde  
É3-05-0196 /2003

Közlekedés, közmű és vízrendező

tervező munkatársak: Sallai Attila  
K-1- d-1  
Sejkóczki András

CAD szerkesztő: Holló György  
Somodi Gábor

Megbízott főépítész: Kiss József  
okleveles építészmérnök

Miskolc, 2007. január hó

Soltész Jánosné  
ügyvezető

## TARTALOMJEGYZÉK

## I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Határozati javaslat a Településszerkezeti tervhez		
Településszerkezeti terv a BELTERÜLETRE	TSZ-1	M=1:4000
Településszerkezeti terv a KÜLTERÜLETRE	TSZ-2	M=1:16000

## II. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Helyi építési szabályzat		
Szabályozási terv a BELTERÜLETRE	SZ-1	M=1:2000
Szabályozási terv a KÜLTERÜLETRE	SZ-2	M=1:10000

**JÓVÁHAGYÁSRA  
KERÜLŐ MUNKARÉSZ**

I.

**MEZŐZOMBOR  
KÖZSÉG**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**

**HATÁROZATI JAVASLAT:****Tárgy:**

MEZŐZOMBOR KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE készített településszerkezeti terv elfogadásához.

Önkormányzatának Képviselőtestülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) A Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét a Településszerkezeti Leírás szerint állapítja meg.
- 2.) A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek engedélyezése során a Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településrendezési Leírásban foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Felelős:.....polgármester

.....jegyző

Határidő: folyamatos

Előterjesztés: MEZŐZOMBOR KÖZSÉG Településszerkezeti Tervéhez.

## I. FEJEZET

1.) A Településszerkezeti Terv hatálya a település teljes közigazgatási területére kiterjed.

A tervezési területen a terület-felhasználást korlátozó tényező a kedvezőtlen terepadottság, helyenként a belvíz veszély

A belterület jelenleg közműves szennyvízelvezetéssel ellátott terület.

2.) Az 1.) pontban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírásoknak (az OTÉK, az ágazati szabványok stb.) megfelelően és jelen Településrendezési Leírás és Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat együttes alkalmazásával szabad.

3.) A terület-felhasználási egységek építési övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzat határozza meg.

### Igazgatási és belterületi határ

1.) A település közigazgatási határa nem változik meg.

2.) A belterületi határ/beépítésre szánt terület határa szintén nem megváltozik meg, mivel elsősorban a tömbfeltárásokra kerül sor, amennyiben új házhelyek kialakítása válik szükségessé.

3.) A Településszerkezeti Terv távlati fejlesztési területeket is kijelöl. E területek szakaszosan kerülnek átminősítésre a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében.

4.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület-felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiak szerint tagolódnak a megváltozott területhasználat szerint:

a.) beépítésre szánt területekre, azon belül építési övezetekre

b.) beépítésre nem szánt területekre, azon belül önálló funkcionális övezetekre tagozódnak

5.) Az egyes területek terület-felhasználási módját a Településszerkezeti Terv, az építési övezeti besorolást a Településszerkezeti Tervvel összhangban lévő Szabályozási Terv határozza meg.

### A Településszerkezeti Terv elemei:

- a közlekedési rendszer jelölt elemei és hierarchiája
- a terület-felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú területegységek határai
- szintterületi sűrűség

**A Településszerkezeti Terv módosítása:**

- A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településrendezési Leírást módosítani kell. Amennyiben a változás övezeti szabályozást is érint, úgy a Szabályozási Tervet és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzatot is módosítani kell.
- A Településszerkezeti Terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület-felhasználási egységet magába foglaló legalább egy tömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.
- Amennyiben a Településszerkezeti Terv módosítása vonalas jellegű létesítményeket és főforgalmi, forgalmi és gyűjtőutakat érint, úgy az érintett szakasz teljes egészének környezetét figyelembe kell venni.

**II. FEJEZET****A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK  
VÉDELMI ELŐÍRÁSAI**

A települési környezetvédelem előírásai kiterjednek:

**- levegőtisztaság védelem**

általános levegőtisztaság-védelmi övezet

**- vízminőség védelem**

Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület

**B** érzékeny terület, intézkedési szennyezettségi határérték  $C_i=C_2$  kategória

**- föld védelem**

A termőföldön történő beruházás esetén a beruházó köteles a területileg illetékes Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni

**- hulladékgazdálkodás**

A települési hulladékgyűjtő rendszerbe be kell kapcsolódni.

A veszélyes hulladékok átmeneti tárolásáról gondoskodni kell.

**- zaj és rezgés elleni védelem**

falusias területi kategóriába sorolható

**- természetvédelem**

Természeti Területek találhatók a település közigazgatási területén, ezek a vizes élőhelyek környezetében átfedésben vannak az ökológiai hálózat elemeivel, illetve a NATURA 2000. területeivel.

**- állattartással kapcsolatos előírások**

az állattartási szabályrendelet érvényes

### III. FEJEZET

#### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI

##### **Főforgalmi út**

37-es számú másodrendű főútvonal, melynek négy nyomsávra történő szélesítése napirenden van.

A 39-es számú másodrendű főútvonal előkészítése szintén napirenden van, mely Encs várost Mezőzombor érintésével köti rá a 3-as autópályára Tiszavasvári közelében.

##### **Települési fő út**

3714-es számú út belterületi átkelési szakasza

##### **Bekötő és összekötő utak**

Szerencs felé

##### **Távlati út összekötési lehetőség**

### IV. FEJEZET

#### A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA (TERÜLETI ELEMEK)

##### **Beépítésre szánt területek:**

##### **1.) Lakóterületek**

- Lf-1 Falusias, hagyományőrző, aprótelkes beépítésű lakóterület
- Lf-2 Falusias, szalagtelkes lakóterület
- Lf-3 Kertes lakóövezet

Szintterületi sűrűség: 0,3

##### **2.) Településközpont vegyes terület**

Vt<sub>1</sub> - (településközpont vegyes terület, dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes terület)

Vt<sub>2</sub> - (településközpont vegyes terület, dominánsan alapfokú intézményi épületek elhelyezésére szolgáló nagy telkes terület)

Szintterületi sűrűség: 0,8

**3.) Különleges területek** (sportpálya, temető, Világörökségi terület Sárga borház Bortó – szabadidő terület stb.,)

Szintterületi sűrűség: 0,05- 0,2

##### **4.) Gazdasági területek**

Gazdasági területek

Gép- ipari gazdasági területek



Gip-M- mezőgazdasági üzemek céljára  
Szintterületi sűrűség: 0,8

Kereskedelmi gazdasági területek  
Gksz  
Szintterületi sűrűség: 0,8

#### 5.) Beépítésre nem szánt területek:

#### 6.) Közlekedési és közműelhelyezési területek

#### 7.) Zöld területek

#### 8.) Erdő területek

#### 9.) Mezőgazdasági területek

Má-I szántó művelésű területek – intenzív használat  
Má-E gyepek, legelő területek – extenzív használat  
Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület, egybefüggő szőlő ültetvények és gyümölcs ültetvények területe

#### 10.) Védelmi célú területek a tervezett védő erdősávok

#### 11.) Egyéb területek

Általános használat szerint	sajátos használat szerinti megnevezés/jel		Megengedett szintterület sűrűség mutató (max.)	Közüemi közművesítettség mértéke
Lakóterület	Falusias	Lf	0,3	részleges
Vegyes területek				
	településközpont vegyes	Vt	0,8	teljeskörű
Gazdasági területek	kereskedelmi-szolgáltató	Gksz	1,0	Teljeskörű
	ipari-gazdasági	Gip	1,0	Teljeskörű
	mezőgazdasági üzem	Gmg	1,0	Részleges
Különleges területek				
	Szabadtéri sport terület	Ksp	0,5	Teljeskörű

	Temető, kegyeleti célú terület	Kt	0,05	Részleges
	Sárgaborház, Világörökségi terület	Kbt	0,2	Részleges
	Bor-tói szabadidő központ	Kbsz	0,2	Részleges
	Biofarm	Kbio	0,2	Részleges
	Borászat	Kbo	0,2	Részleges
	Panzió	Kpa	0,2	Részleges
Általános használat szerint	sajátos használat szerinti megnevezés/jel		Megengedett szintterület sűrűség mutató (max.)	Közüemi közművesítettség mértéke
Lakóterület	Falusias	Lf	0,3	részleges
Vegyes területek				
	településközpont vegyes	Vt	0,8	teljeskörű
Gazdasági területek	kereskedelmi-szolgáltató	Gksz	0,8	Teljeskörű
	ipari-gazdasági	Gip	0,8	Teljeskörű
	mezőgazdasági üzem	Gip-M	0,8	Részleges
Különleges területek				
	Szabadtéri sport terület	Ksp	0,5	Teljeskörű
	Temető, kegyeleti célú terület	Kt	0.05	Részleges
	Sárgaborház , Világörökségi terület	K S	0,2	Részleges
	Bor-tói szabadidő központ	Ksz	0,2	Részleges

## V. FEJEZET

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A BAZ-MEGYEI TRT  
VONATKOZÁSAI

Az Országos Területrendezési Terv 2003. évi XXVI. évi törvény célja az ország távlati térszerkezetének meghatározása, a területek használatának és a természeti erőforrások megőrzésének átfogó szabályozása, valamint a fejlesztések műszaki és ökológiai keretfeltételeinek biztosítása. A Terv a következő részanyagokat tartalmazza:

- Térségi szerkezeti terv - Országos Területrendezési Szabályzat Az OTRT meghatározása szerint Zemplén és ezen belül MEZŐZOMBOR az erősen és közepesen érzékeny tájérzékenységi kategóriába tartozik. A tervből nem szűrhető le olyan javaslat, amely döntő változtatást eredményezne a jelenlegi területhasználattal szemben. Inkább erősíteni látszik az eredeti ökológiai adottságoknak megfelelő differenciált tájhasználatot. Kiterjeszti a védelmi területeket, a használatba tartott területeknek pedig legalább a felét extenzív hasznosításának javasolja.

**Az OTR 5.§. (1) Térségi terület-felhasználási kategóriának való megfelelés igazolása:**

A legalább 1000 ha területű térségek alapján MEZŐZOMBOR zömmel szántó és rét, valamint szőlő, kert művelésű területei alapján alapján Mezőgazdasági Térségbe tartozik.

A településfejlesztési koncepció adatai szerint a település közigazgatási területének megoszlása az alábbiak szerint alakult.

Földrészlet statisztika fekvésenként							
fekvés	földrészletek száma	egyéb önálló épületek száma	egyéb önálló lakások száma	összes terület (m <sup>2</sup> )	legkisebb földrészlet terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb földrészlet terület (m <sup>2</sup> )	átlagos földrészlet terület (m <sup>2</sup> )
belterület	1103	3	0	2154305	4	44720	1953
külterület	1221	0	0	36093093	14	1138361	29560
zártkert	181	2	0	535615	36	18628	2959
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>2505</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>38783013</b>			
Földrészlet statisztika művelési áganként							
művelési ág	földrészletek száma	alrészletek száma	összes alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	legkisebb alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	átlagos alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	
erdő	31	44	1167953	473	155589	26544	
gyep (legelő)	225	281	9566300	279	888563	34044	
gyep (rét)	28	33	1368882	532	356163	41481	
gyümölcsös	98	98	911223	567	126061	9298	
halastó	1	1	39728	39728	39728	39728	

<b>kert</b>	7	7	5468	537	1236	781
<b>kivett</b>	1410	1470	5502842	4	192750	3743
<b>nádas</b>	48	57	1570565	1703	253574	27554
<b>szántó</b>	527	608	16766486	23	622939	27576
<b>szőlő</b>	319	368	1883566	14	49355	5118

### **Az OTR térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok:**

A térségi területfelhasználási térséget legalább 75 %-ban belterjes, vagy külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki.

A település teljes közigazgatási területe 3878.3013 ha, a belterület 215.4305 ha a külterület 3609.3093 ha

Az OTR előírásai teljesíthetők,

MEZŐZOMBOR tehát mezőgazdasági térségnek számít, közigazgatási területéből előírás szerint kötelező érvénnyel 2309 ha az OTR szerint mezőgazdasági térségként maradhat meg. Jelenleg 2768 ha mezőgazdasági terület van a településben, mivel a csökkentő szorzó érvényre jutását vagyis a helyi sajátosságokat a megyei területrendezési terv kompenzálja.

A fennmaradó területen városias jellegű település létrehozására nem indokolt.

### **Az OTR országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok.**

Az OTR. 9).§.1 alapján hálózati, infrastruktúra hálózatok vonatkozásában, a közúthálózat országos fő elemei –gyorsforgalmi utak vonatkozásában MEZŐZOMBOR közigazgatási területe érintett – Id 37 számú főútvonal.

Kiemelten Érzékeny Természeti Területtel érintett a település, mivel a ZTK távlati bővítési területe és a Taktaköz vizes élőhelyei érintik a települést.

Országos jelentőségű Ökológiai Hálózattal jelenleg még nem érintett.

Felszíni illetve felszín alatti vízminőség-védelmi területtel nem érintett.

**Országos kerékpárút törzshálózat elemei által** a település nem érintett.

Az OTR Térségi Övezeti Szabályai alapján MEZŐZOMBOR településre vonatkoztatva a 12.§.a) b) és c) pontban felsorolt szabályok érvényesek.

- BAZ megye területrendezési terve a települést a Tokaji- Borvidék, illetve a ZTK védelmi célú övezetébe sorolja be, melynek előírásai összhangban vannak az Országos Területrendezési Tervvel.

- MEZŐZOMBOR település az UNESCO VILÁGÖRÖKSÉGI terület KULTÚRTÁJ kategóriában érintett terület, mely elsősorban pincerendszerei által vált a világhírnév részesévé.

**JÓVÁHAGYÁSRA  
KERÜLŐ MUNKARÉSZ**

**MEZŐZOMBOR  
KÖZSÉG**

**II.**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**MEZŐZOMBOR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**

.....számú

**R E N D E L E T E****Helyi Építési Szabályzat**

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

**A rendelet hatálya****1.§**

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

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

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

**2. §**

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

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

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

### 3. §

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

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

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

### 4. §

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

## I. Fejezet

### Az építési engedélyezés általános szabályai

#### 5. §

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

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

(3)A világörökségi területen továbbá a műemléki védelem, a műemléki környezet és a helyi értékvédelem területén, valamint a Különleges területeken tervezési

tevékenységet legalább É-2 jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök végezhet.

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

(5) A Világörökségi Területen, **helyi védelem alatt álló területen** és a **helyi egyedi védelemben** részesülő épületek esetében - a vonatkozó országos érvényű és e rendelet által megszabott előírásokon túlmenően – a kiemelt elsőfokú építésügyi hatóság engedélye szükséges:

- a) az épület homlokzati felületképzését és tetőhéjazatát érintő bármely felújítási, homlokzatszínezési, helyreállítási, bővítési, korszerűsítési, bontási vagy az épület jellegét és megjelenését bármilyen módon érintő egyéb munkálatok végzéséhez is elvi építési engedélyezési terv keretében kell engedélyeztetni a változtatást.
- b) az épület homlokzatán bármilyen hirdető/reklámbereendezés, képzőművészeti alkotás, cég- és címtábla elhelyezéséhez.

(6) A településközpont területén, valamint a Világörökségi Terület 300 m-es védőövezetében a közterületi hirdető- és reklámbereendezések elhelyezése a következő megkötésekkel lehetséges:

- a) 3 m<sup>2</sup>-ert meghaladó óriás hirdetőtábla nem helyezhető el;
- b) villanyoszlopra erősített hirdetőtábla csak a településközpontot határoló utcákban lehetséges,
- c) egységesített, földönálló hirdető/reklámtábla elhelyezése max. 1,0 m<sup>2</sup> felületig engedélyezhető a nyitvatartási idő alatt;

(7) A Világörökségi területen és annak 300 m-es védőzónájában fotódokumentáció és látványterv készítésével kell igazolni az ott elhelyezhető építmények illeszkedését, illetve a táj védelmét.

## A telkek beépítésének feltételei

### 6.§

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

(2) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni – a gáz és a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.

(3) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembehelyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.



## A közigazgatási terület-felhasználási egységek tagozódása

### 7. §

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

Beépítésre szánt területek:

- I. lakóterületek övezetei
- II. vegyes területek övezetei
- III. gazdasági területek övezetei
- IV. különleges területek övezetei

Beépítésre nem szánt területek:

- VI. közlekedési területek övezetei
- VII. zöldterületek övezetei
- VIII. erdőterületek övezetei
- IX. mezőgazdasági területek övezetei
- X. egyéb területek övezetei

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

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

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

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

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

#### a.) lakóövezetek

##### falusias lakóterületek övezetei

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

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

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

##### c.) gazdasági területek övezetei

- **Gip** ipari gazdasági terület övezete
- **Gmg** agroipari terület
- **Gksz** kereskedelmi szolgáltatói övezet

**d.)különleges területek övezetei**

- **Kt** temető övezete
- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kbt** Sároghorház panzió és borászati, borturizmus funkciójú övezet
- **Kbsz** Bor-tó szabadidő terület övezete
- **Kbio** biofarm övezete
- **Kbo** borászatok, borfeldolgozók övezete
- **Kpa** panziók övezete
- **Kb** bányászattal érintett területek övezete
- **Ktr** transzformátor állomás övezete

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

**a.) közlekedési és közműterület**

- **KÖu** közúti közlekedési terület
- **KÖv** vasúti közlekedési terület

**b.) zöldterület**

- **Z** zöldterület

**c.) erdőterület**

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

**d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület**

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

**e.) egyéb rendeltetésű területek**

- **V-1** csatornák, patakok övezete
- **V-2** tavak, tározók övezete
- **V-3** vízmű és vízbeszerzési területek övezete
- **V-4** holtágak, mocsarak, vízállások övezete

## 8. §

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

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

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

## II. Fejezet

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

#### Telekalakítás

## 9. §

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

(2)Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor  
-amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,  
-amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, -szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

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

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

#### Általános előírások

## 10. §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) Hírközlési és mikrohullámú létesítmények a településközpont vegyes területeken, valamint a Világörökségi Területen és annak puffer övezetében nem helyezhetők el.

## I.A LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEI

### Lakóterületek általános előírásai

#### 11. §

- (1)A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
- termelő kertgazdasági építmény,
  - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - szolgáltató és szállás épületek 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - sportlétesítmény 1 ha -ig
  - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
  - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- (2)Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
  - Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.
- (3)A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret megengedi, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.
- (4)Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.
- (5)Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti védőtávolság betartandó,
  - Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
  - Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
- (6)Állattartó építmény utcafrontra nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén a mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.
- Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.
- (7)Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(8)A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése kerámia anyagú cserép lehet. A harsány színű, településképbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

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

(10) A „kismélységű” telkek beépítése:

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

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

A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.

- ca) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.
- cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

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

## **A lakóterület övezetei**

### **Falusias lakóövezetek**

#### **12. §**

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

(2)Az övezetben egy építési telken legfeljebb két lakás, vagy két rendeltetési egység helyezhető el, két egység elhelyezése esetén azonban a minimális teleknagyság legalább további 150 m<sup>2</sup>-nyi teleknövekmény biztosítása esetén engedélyezhető.

Az alábbi funkcionális alövezetek kerültek kijelölésre

**Lf-1 APRÓ(SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**  
**Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**  
**Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

**I.TÁBLÁZAT**

<b>Az építési alövezet jele</b>	<b>Lf-1</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	550 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek )	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	16 m

**II. TÁBLÁZAT**

<b>Az építési alövezet jele</b>	<b>Lf-2</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	800 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek )	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	14 m

**III. TÁBLÁZAT**

<b>Az építési alövezet jele</b>	<b>Lf-3</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	700 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5- m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek )	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázs lehajtó nem létesíthető
9. Minimális telek szélesség	16 m

**Megjegyzés:**

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

\*Saroktelken, illetve 20 m-nél szélesebb telekméret esetén a beépítési mód az építési helyre vonatkozóan oldalhatáron álló, de az építési helyen az építmény szabadonállóan is elhelyezhető.

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

(3)Az övezetben az építési helyen belül az építmény hézagosan zárt sorúan is elhelyezhető

(4)Egy épület legfeljebb egy lakásos lehet, és legfeljebb egy rendeltetési egység helyezhető el.

(5) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

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



(7)A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

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

Gazdasági és kert határvonala

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

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

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tárolóépítmények (tűzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
- kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

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

## II. A V E G Y E S T E R Ü L E T E K Ö V E Z E T E I

### Vegyes terület övezetei

#### 13.§

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

(2)A vegyes terület funkcionális övezetei a következők

- Vt-1 Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet.
- Vt-2 Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú és középfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet.

## Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai

### 14.§

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

(2)A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény 1 ha-ig
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el

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

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

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

(5)A műemlékileg védett, a műemléki környezet, illetve Világörökségi területen és annak puffer övezetén belül csak E-1, vagy E-2 tervezői jogosultsággal rendelkező okl. építészmérnök tervezhet. Új beépítések esetén - a látványvédelem érdekében - a beépítést és annak mértékét, a megengedett legnagyobb építmény magasság értékét, illetve az építészeti kialakítást az ezekre vonatkozó előzetes elvi építési engedélyezési tervben kell tisztázni. Az elvi engedély kiadásának feltétele, hogy a tervet a műemléki szakhatósággal egyeztetni kell.

### Vt

## A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei

### 15.§

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

- A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3

épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével, vagy fotókkal kell bemutatni.

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

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

(2)A településközpont vegyes terület alövezetei lehetnek

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

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

#### **(3) V.TÁBLÁZAT**

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Vt-1</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	500 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 (6,0)m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslehajtó nem építhető

**(4) VI. TÁBLÁZAT**

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Vt-2</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	800 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	K(SZ)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	35 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m**
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Garázslehajtó előkertben nem építhető

**(5)Megjegyzés:**

- \* lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.
- az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben az településképi hangsúly pont.

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

\*\*\* (K) kialakult érték, az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik

4,5m lakóépületekre vonatkozó érték

6,0m intézményi épületekre vonatkozó érték

**(6)A helyi értékvédelem alá vont épületekre vonatkozó külön előírások:****a.)Lábazatképzésnél**

Kő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

**b.)Falfelület képzésnél**

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

**c.)Falburkolat kialakításánál**

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

d.) Homlokzat arány rendszer kialakításánál:

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra. Oromfal falazottan jeleníthető meg. Oromfalon loggia nem építhető.

e.) Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga elsősorban pikkelyszerű égetett kerámia (cserép), de a kialakult hagyományú anyagok is alkalmazhatók (nád)  
Színe piros, barna, vagy szürke.

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

#### Gazdasági területek övezetei

##### 16.§

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

(2) A gazdasági terület lehet:

- Gksz** -Kereskedelmi, szolgáltató terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- Gip-1**-Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőterületet igénylő építmények elhelyezésére
- Gip-2**-Egyéb ipari terület, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőtávolságot igénylő építmények elhelyezésére
- Gip-M** Mezőgazdasági, agroipari terület

#### Gazdasági területek övezetei

##### 17.§

#### Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI

(1) **Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA a.,**

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

- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók
- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolódó funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szin, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.) a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

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

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

## (2) VII. TÁBLÁZAT (Gksz)

Az építési övezet jele	Gksz
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni,
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli háromszintes növényzettel, I. sövény, II. alacsony növésű lombfa, III. magastörzsű lombosfa
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építménye	Előkertben nem építhető

Legkisebb telekszélesség 25 m

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

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

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

51.12 Alapanyag,üzemanyag ügynöki nagykereskedelem

51.23 Élőállat nagykereskedelem

51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem

51.51 Energiahordozó nagykereskedelem

- 51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem
- 51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem
- 51.55 Vegyi árú nagykereskedelem
- 51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
- 51.57 Hulladék nagykereskedelem

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

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

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

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

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

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

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

## 18.§

### GIP ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA

(1)A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető. („**Védőterület**” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő nem.)

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

lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.)A településképi megjelenítés feltételei:

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

a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

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

c.)Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgalmi jog igénybevételével nem létesíthető.

d.)A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, vagy az épületen belül oldandó meg.

e.)Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 m-re lévő új üzemi létesítményben, telephelyen

- tűz-, robbanás- vagy fertőzésveszéllyel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység nem folytatható,
- 50 MWatt-nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés nem telepíthető, illetőleg
- ipari és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékok vonatkozó hatályos jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely, vagy nyílt vagy szabadtéri hulladékkezelő, -lerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív stb.) nem alakítható ki.

f.)A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 150 m-en belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata nem alakítható ki.

g.)Lakóterület telekhatárától, illetőleg lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:

- önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyagtöltő állomás be- és kihajtóját,
- nem zárt anyagtároló deponiát,
- telephely be- és kijáratát,
- veszélyes hulladék tárolására szolgáló építményt.



**VII. TÁBLÁZAT (Gip)**

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Gip</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m <sup>2</sup>
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	7,5 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni,
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű ( zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25% kötelező a látványtakaró fásítás, telken belüli háromszintes növényzettel, I. sövény, II. alacsony növésű lombfa, III. magastörzsű lombosfa
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építménye	Előkertben nem építhető

Legkisebb telekszélesség 25 m

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

**19.§****Gip-M -MEZŐGAZDASÁGI, AGROIPARI TERÜLET ÖVEZETE**

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

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

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

## 17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

a., funkciók:

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

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

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

**(4) IX. TÁBLÁZAT (Gip-M)**

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

Legkisebb telekszélesség 25 m

## IV. AKÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

### K Különleges területek

#### 20. §

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

(2)A különleges területek minősülnek az alábbi kijelölt övezetek:

#### különleges területek övezetei

- **Kt** temető övezete
- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kbt** Sárgaborház panzió és borászati, borturizmus funkciójú övezet
- Kbsz** Bor-tó szabadidő terület övezete
- **Kbio** biofarm övezete
- **Kbo** borászatok, borfeldolgozók övezete
- **Kpa** panziók övezete
- **Kb** bányászattal érintett területek övezete (csak bányatechnológiai épületek helyezhetők el a bányaművelés időszakában)
- **Ktr** transzformátor állomás övezete (csak a technológiai terv alapján előírt építmények helyezhetők el)

#### 21. §

#### Ksp Különleges terület, szabadtéri versenysport céljára

(1.) **Ksp** - építési övezetben szabadtéri versenysport számára építmény csak a közönség és a sportolók ellátására, elhelyezésére létesíthető sporttechnológiai terv alapján.

#### (2.) XVI. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Ksp
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000
2.A beépítési mód	SZ Szabadoálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	6,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű( zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)

6.A zöldfelület legkisebb mértéke	55%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek )	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkerben nem építhető

## 22. §

### Kt-Különleges területek kegyeleti és temetkezési célra

#### (1.) XVII.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kt
1.A kialakítható legkisebb telekméret	(K) Kialakult
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	(K) Kialakult
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	K
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	(K) Kialakult

(2)A temető védőtávolságán belül új építési telek nem alakítható ki.

(3).Területén építmény csak a működtetést szolgáló célra létesíthető.  
a bejárathoz kapcsolva (de a területből kirekesztve) kegyeleti tárgyak árusítása és megrendelése céljából egységesen formatervezett pavilonok létesíthetők.  
(maximum 5 db.)

a lombbal való fedettség min 10 % legyen.

**Kbt - Sárgaborház panzió és borászati, borturisztikai funkciójú övezet****23.§**

a) Az övezet különleges Világörökségi terület, a borászattal és az idegenforgalommal kapcsolható funkciók befogadására szolgáló övezet, valamint a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi-vendéglátó, szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál

b) Az övezetben a beépítést úgy kell kialakítani, hogy valamennyi ellátási - szálláshely funkció területileg elválasztható legyen.

c) A tervezett funkcióknak megfelelően az OTÉK 42 § alapján a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgálást biztosítani kell.

d) Az övezetben az elvi építési engedély eljárás kötelező.

Építés és telekalakítás a teljes területre készített beépítési terv alapján engedélyezhető a XVI. táblázatban megfogalmazott feltételek mellett, konkrétumokat tartalmazó tervezési program alapján.

**XVI. TÁBLÁZAT Kbt**

Elvi engedélyezési eljáráshoz kötött, melyhez a Területi Főépítész Hivatal által működtetett Világörökségi Tervtanács állásfoglalása szükséges

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Kbt</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	*Tervezési program alapján
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	Új építmény elhelyezése esetén 4,5 m, de szállásférőhely esetén 6,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben nem építhető garázslehajtó

**Kbsz Bor-tó szabadidő terület övezete****24. §****(1.) XVIII.TÁBLÁZAT**

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Kbsz</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	(K) 1000
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	6,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű( zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	(K) Kialakult

**Kbio Ökofarm övezete****25. §****(1.) XVIII.TÁBLÁZAT**

Elvi engedélyezési eljáráshoz kötött

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Kbio</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	*Tervezési program alapján
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zártszelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslahajtó nem építhető

**Kbo Borászat, borfeldolgozó övezete****26. §****(1.) XVIII.TÁBLÁZAT**

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Kbo</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	6,5(T) m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslahajtó nem építhető

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

**Kpa Panzió övezet****27. §****(1.) XVIII.TÁBLÁZAT**

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Kpa</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű (zárt szelvényű csapadékvíz elvezetés és vezetékes gázellátás kivételével)
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Előkertben garázslahajtó nem építhető

**Beépítésre nem szánt területek építési övezetei****V. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI****28. §.****Közlekedési és közműterületek építési övezetei**

- (1) KÖu-2 övezet: országos mellékút
  - a. külterületen az OTÉK 36 §. /b/ pontja hatálya alatt
  - b. beépítésre szánt terület be nem épített részén az OTÉK 26 §. /2/ bekezdés 3. pontja hatálya alatt.
  - c. beépített terület kritikus helyén: minta keresztmetszvény szerint.
- (2) KÖu-3 övezet helyi gyűjtőút
  - a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26 §. /2/ bekezdés 4. pontja hatálya alatt
  - b. beépített terület kritikus helyén: minta keresztmetszvény szerint
- (3) KÖu-4- övezet: kiszolgáló út, jelölés nélkül
  - a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26. /2/ bekezdés 5. pontja hatálya alatt.
  - b. ahol a már beépített terület adottságai miatt a 12,0 m nem adott, az vegyes használatú utcának minősül.
- (4) KÖu-5 építési övezet: az előírások szerinti hierarchiába nem tartozó, mezőgazdasági funkciókat és kistérségi kapcsolatokat feltáró („integrált mezőgazdasági”) utak külterületen, min 15,0 m építési terület szélességgel, védőtávolság nélkül.
- (5) KÖk-1 építési övezet: Környezeti hatásvizsgálathoz kötött egyvágányú vasút külterületen az OTÉK 36. §. /2/ bekezdés 8. pontja hatálya alatt.
- (6) KÖk-2 építési övezet: Környezeti hatásvizsgálathoz kötött kétvágányú vasút külterületen az OTÉK 36. §. /2/ bekezdés 8. pontja hatálya alatt.

**29. §****Egyéb előírások a közlekedés és közmű területek építési övezeteire**

- (1.) az állóforgalom számára közterületi parkolót kell létesíteni
  - a., a temető, a vasútállomás és a sportpálya mellett
  - b., Egyebekben az OTÉK 42. §. /1/-/10/ bekezdései előírásai érvényesek.
- (2.) épület, építmény elhelyezése
  - a., a „ Világörökségi területen ” a szerkezeti védettségű területen elvi építési engedélyezés során –a Kulturális és Örökségvédelmi Hivatal bevonásával. Egyéb helyeken csak buszváró létesítése
  - b. vasút területen csak a közlekedést és közlekedőket szolgáló célra engedélyezhető, az OTÉK 39,40 §. előírásainak betartásával.



- (3.) Közmű és hírközlési létesítmény
- a. belterületen csak közterületen helyezhető el a HÉSZ ahhoz kapcsolódó előírásaiban rögzített megszorításokkal
  - b. Külterületen a „hálózati infrastruktúrák” biztonsági sávját a vonatkozó ágazati előírások szerint kell kialakítani.
  - c., a sugárzott hírközlés magassági korlátozó hatását a terv tartalmazza

## VI. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI

### Általános előírások

#### 30.§

(1) A település 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 övezete

#### 31.§

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

## VII. ERDŐ TERÜLETEK ÖVEZETEI

### Általános előírások

#### 32.§

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

**Ev övezet**  
**Védelmi rendeltetésű erdők**

**33.§**

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

(2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

**IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI**  
**Általános előírások**

**34.§**

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

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

Má-E	általános mezőgazdasági terület (extenzív használat)
Má-I	általános mezőgazdasági terület (intenzív használat)
Má-X	általános mezőgazdasági –majorlétesítési tilalommal
Mk	kertes mezőgazdasági terület
Mh	mezőgazdasági halastó terület

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

**Má-E övezet**  
**Általános mezőgazdasági övezetei (extenzív használat)**

**35.§**

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

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

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

<b>Az övezet jele</b>	<b>Má E</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	6000 m <sup>2</sup> +15 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

\* a 6000 m<sup>2</sup> -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Bükk i Nemzeti Park engedélye szükséges

Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az Má -Eövezetben min. 35 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de  
a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni  
a 4500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (35 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

(4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Bükk Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

### **Má-I övezet**

#### **Általános mezőgazdasági övezetei (intenzív használatl)**

### **36.§**

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban található. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a szántóföldi gazdálkodás biotermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület

helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

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

<b>Az övezet jele</b>	<b>Má-I</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	6000 m <sup>2</sup> + 5 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,0
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

\* a 6000 m<sup>2</sup> -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Bükki i Nemzeti Park engedélye szükséges

Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az Má -Eövezetben min. 5 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni a 4500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (5 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

(4) A BNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

## **Mh** **Mezőgazdasági- halastó övezet**

### **37.§**

(1) Az övezetben a haltenyésztés létesítményei és építményei helyezhetők el, technológiai terv alapján.

**Mk**  
**Kertség, nagyüzemi szőlőtermesztés övezete**

**38.§**

(1) Az övezetbe a nagyüzemi szőlőtermesztés azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szőlő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

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

<b>Az övezet jele</b>	<b>Mk-2</b>
1.A kialakítható legkisebb telekméret	5000 m <sup>2</sup> + 35 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,0
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

\* a 5000 m<sup>2</sup> -a tanya udvar területe, de további 35 ha területen az építési tilalom lejegyzése és a Bükk i Nemzeti Park engedélye szükséges

(3)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.

Az Mk-1 belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

(4) A Tokaj-Hegyaljai zárt borvidék sajátos előírásai

a.)A világhírű Tokaj-Hegyaljai zárt borvidék, (melynek MEZŐZOMBOR község is tagja) borvidék szőlőkataszter szerinti I. és II. besorolású területein kizárólag csak támfal építése és minimális tereprendezés engedélyezhető.

b.)A borvidék területén lévő bányasebekre tájrendezési tervek készítenők.

c.)A szőlőkataszterbe tartozó területeken új bánya nyitása nem engedélyezhető.

d.)A Tokaj-Hegyaljai borvidéken épületeket elhelyezni, a volt zártkerti-kertes mezőgazdasági területeken csak 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre lehet, ahol a beépítettség mértéke maximum 3 %. A volt nagyüzemi szőlőterületeken maximum 2 % beépítettséggel csak 5.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre lehet hasonló rendeltetésű épületet elhelyezni.

e.)A Tokaj-Hegyaljai borvidék szőlőterletein építési engedély (támfal építésre) csak a hegyközség által igazolt minimum 80 % művelt szőlő esetében adható ki.

f.)A „történeti térségnek” minősített műemléki borvidéki területeken a történelmileg kialakult művelési mód, beépítés, építészeti jelleg, illetve a szőlőművelés fennmaradásának szempontjai érvényesítendőek.

## Birtoktest központ

### 39.§.

#### Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

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

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

ha a birtoktest csak gyepterület művelési ágú telekből, telkekből áll, azok össz-kiterjedésének legalább 35 ha –nak kell lennie

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

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

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

A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

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

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

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

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

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

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

## X. EGYÉB TERÜLETEK ÖVEZETEI

### V-1, V-2, V-3, V-4, V-5, V-6, V-7 jelű övezetek Vízgazdálkodási területek

#### 40.§

(1)

**V-1**, folyómedrek és parti sávja,

V-1 jelű övezetbe tartozik a Takta-folyó, partja és közvetlen környezete, területén bár milyen létesítményt elhelyezni csak az illetékes Vízügyi szakhatóság hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján lehetséges.

(2)

**V-2** állóvizek, tavak medre és parti sávja,

Területükön a sporthorgászat céljait szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, melynek részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával. A terv kimunkálásáig változtatási tilalom lép életbe.

(3)

**V-3**, vízmű területek,

A vízbázis-védelem érdekében a vízbeszerzés (kutak) környezetében a hidrogeológiai védőidom területén belül a korlátozásokat be kell tartani.

(4)

**V-4**, holtágak, vízállások

(5)

**V-5**, árvédelmi töltések

(6)

**V-6**, hullámterek

(7)

**V-7**, vízjárta területek

A hullámterek, a parti sávok, vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett területek használata és hasznosítása a 46/1999 (II.18) Korm. rendelet előírásai szerint történhet. A veszélyeztetett területet a vízügyi szakhatóság állásfoglalása szerint a szabályozási tervben le kell határolni. Eddigi tapasztalatok alapján a sáv javasolt szélessége a töltés lábától 30 m. A sávban az 1997. évi LXXVIII. tv. 20 - 22 §. alapján építési tilalom rendelhető el.

A hullámteret a 4/1981 (IV.4) OVH rek., 123/1997 (VII.18) Korm. r., 253/1997. (XII.20.) Korm. r., a 72/1996 (V.22.) Korm.r., valamint a 46/1999. (II.18.) Korm.r. szerint lehet használni.

A hullámtéren az árvízvédelmi töltések védelmére a 46/1999. Korm. r. előírása szerint 80 m védősávot kell fenntartani,

A hullámtéren a meder és a hullámtér használatával összefüggő épület, vízilétesítmény helyezhető el a víz és a jég levonulásának akadályozása nélkül. A hullámtéren közösségi, vízisport és sporthorgászati építmények elhelyezését kártalanítás kizárásával lehet engedélyezni a vízügyi szakhatóság előírásai szerint.

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

### Az építészeti környezet védelme

#### 41.§

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

- Világörökségi magterület
- Világörökségi terület pufferzónája
- Építészeti karaktervédelem

Mint szabályozásban érvényre jutó, védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.

(2) Világörökségi magterület és pufferzónája

A Bükki Nemzeti Park Igazgatósága és a Kulturális Örökség Védelmi Hivatal, mindennemű beavatkozás esetén szakhatóságként működik közre

(3) Hagyományőrző építészeti karaktervédelem:

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

(4) Építészeti karaktervédelem:

Annak érdekében, hogy az értékes épületek, utcarészek és városrészek lehetőség szerint egy folyamatában is „átélhető”, megismerhető egységet



alkossanak, a helyi védettségű épületeket is tartalmazó de össz építészeti értékét tekintve kevésbé értékes utcában építészeti karaktervédelem kerül bevezetésre.

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

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

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

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

(8)Az ismert régészeti lelőhelyeken – a mezőgazdasági művelés kivételével – minden földmunkával járó, 30 cm mélységet meghaladó tevékenységet (pl. építkezés stb.) engedélyezésébe be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) Miskolci Regionális Irodáját.

## **A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás**

### **42.§**

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapulvéve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

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

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

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

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

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

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

## XII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 43.§

(1) Ez a rendelet .....napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 2004..... napjától kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a .....számú rendeletet hatályát veszti.

polgármester

jegyző

## 1. számú függelék

### Építészeti értékek védelme

#### Az építészeti örökség védelme

##### §

MEZŐZOMBOR KÖZSÉG önkormányzati testülete az 1997. évi LXXVIII az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény, továbbá a Műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény 30 §-ában biztosított jogkörében – valamint a Kulturális örökség védelméről szóló., 2001. LXIV. tv. illetve Az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet a védelem országos rendelkezéseinek megtartása mellett a település és a táj kapcsolatának, a település sajátos arculatának, karaktert teremtő értékeinek megóvása, a kultúrtörténeti, régészeti, történeti, városépítészeti és építészeti értékek helyi védelme érdekében a következőket rendeli el:

#### A helyi védelem tárgyai

##### 2. §

A helyi védelem – a mellékletben felsorolt következő területekre terjed ki:

(1)Településképi jelentőségű területek

(2)védendő látvány pontokra (panoráma pontok)

(A szabályozási tervlapon jelölt pontokról, vagy útvonalakról feltáruuló látvány, vagy település sziluett a település látványának értékes része, megőrzéséről gondoskodni kell.)

(3)A helyi régészeti (történeti) jelentőségű területekre.

A régészeti védelemről a többszörösen módosított 1963. évi 9. törvényerejű rendelet 18. (2) bekezdése intézkedik.

Ezidáig nem ismert és nem nyilvántartott területekre vonatkozóan az 1997. évi CXL. Törvény 35 §-ában foglaltakat kell figyelembe venni és betartani.

(4)A helyi településszerkezeti jelentőségű területek.

(E területek a település, illetve a településhez csatolt önálló településrészek történelmük során folyamatosan kialakult területek. A jellemző út és utcaszerkezet, azokat határoló beépítési vonalak, a telekszerkezet, telkek beépítésének módja mértéke értéket képvisel.

(5)A karakteradó épületek és csoportos előfordulások területeire, valamint a karakteres utcaképekre.

(6)Az értékes utcaképek a helyi településszerkezeti védelem alatt álló területek egységes beépítéséből és a karakteradó épületek csoportos előfordulásából adódnak. Történeti üzenetet, esztétikai és hangulati értéket képviselnek.

(7)Az egyedi helyi védettségű épületekre

Azok az épületek tartoznak ide, amelyek kifejezik a település egyedi kultúráját, hagyományait, de esztétikai értéküket az országos védelem nem indokolja.

Helyi védettségű közterületekre (burkolat, szobrok, parkok, világító terek, zöldterületek, utcai fasorok)

A település sajátos hangulatú közterei, értékes zöldfelületei és természeti értékei, valamint jellegzetes utcai fasorok, a megőrzendő városképek, látványok meghatározó elemei

## **A helyi védelem személyi hatálya**

### **3 §.**

A rendelet személyi hatálya a helyi védelem alá vont területek az építészeti értékek tulajdonosaira és kezelőire (üzemelőire, bérlőire, használóra terjed ki.

### **4.§**

(1)A helyi településszerkezeti védettségű területen szigorúan védendő:

- a szabályozási vonal (utcahálózat)
- a beépítés módja
- a telekszerkezet jellege

-Védendő a teleknagyság

-a telek rendszere

-a telkek beépítettsége

(2)A védendő látványok és a látványban megjelenő új építmény esztétikai minőségének biztosítása érdekében az építési hatóság az építési hatóság az építési engedélyezési tervhez látványterv készítését írhatja elő.

(3)A helyi régészeti jelentőségű területek védelme érdekében az építést megelőzően kötelező a feltárás. A régészeti örökség védelmére vonatkozóan a „kulturális örökség védelméről„ szóló 2001. Évi LXIV. Tv. (Kötv) vonatkozó paragrafusai szerint kell eljárni. A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a KÖH (kulturális Örökségvédelmi Hivatal) által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ilyen területen bolygatásra – e terv vonatkozásában építési engedélyköteles tevékenységre – csak máshol meg nem valósítható beruházások esetében és csak megelőző régészeti feltárás nyomán kerülhet sor. A Kötv 66. § 2) bekezdésében, valamint az „örökségvédelmi hatástanulmányról „szóló 4/2003. (II. 20.) HKÖM rendeletében a településrendezési tervek engedélyezésekor kötelezően előírt örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni, melyben fel kell sorolni a közismert régészeti lelőhelyeket

Az építés alatt építési és mélyépítési megfigyelést kell végezni leletmentés, esetleg építési módosítás céljából

(4)A helyi településszerkezeti jelentőségű területeken a

- megőrzendő az utcák és közök rendszere, nem nyithatók új utcák és közök
- megőrzendő a telekszerkezet, a telkek tovább nem oszthatók, illetve összevonással a jellemzőtől eltérő telkek, tömbtelkek nem alakítható ki.
- a telkek jellegzetes beépítésének megőrzésére a tömbbelsőket nem építhetők be, a telkeken épület csak a már kialakult beépítési módnak megfelelően helyezhető el, a terület szabályozási tervének és a helyi előírásoknak megfelelően

(5)Karakteradó épületek és csoportos előfordulások területein, valamint a karakteres utcaképek esetében

a)az egyes épületek utcai traktusát csak igen indokolt esetben szabad elbontani. Homlokzatát felújítani, átalakítani csak a teljes épülethomlokzatra kiterjedően és annak eredeti formavilágának megfelelően szabad. A tetőtér – utólagos hasznosítás esetén – csak az utca felé illeszkedően nyitható meg.

b)a földszinten portál kialakítás, átalakítás csak az épület teljes földszintjére kiterjedő, egységes megformálással engedélyezhető.

c)cégér, cégtábla csak az épület architektúrájához, formavilágához illeszkedő módon és igényes kivitelben helyezhető el.

d)a közmű csatlakozás, vezetékek, vonalas létesítmények, reklámhordozók megjelenését kerülni kell. Ha ez nem lehetséges, akkor csak az épület architektúrájának sérelme nélkül, minőségi és esztétikus kivitelben és megjelenéssel létesíthetők

e)az épületek az építési övezet előírásának megengedte mértékig bővíthetők. A homlokzatot csak a jelen rendelet szerint megengedett helyreállítás és védelem mértékéig bővíthetők.

(6)Utcaképi védelem területein

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.

(7)Hagyományőrző építészeti karaktervédelem.

a)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 pincés terület felőli látványvédelem megvalósulása érdekében

b)A védett területen az épületek csak oldalhatáronállóan, előkert nélkül is elhelyezhetők. 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 tetősíkból szabad elhelyezni. A homlokzatokon, kerítéseken alkalmazásra kerülő anyagokat, színeket hagyománytisztelő módon kell megválasztani.

#### (8)Építészeti karaktervédelem:

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

A védett területen az épületek többnyire oldalhatáron állóan 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.

#### (9)Az egyedi helyi védettségű épületrész védelmében

a)az épület vagy épületrész csak indokolt, a gazdaságossági indokokat is meghaladó, megalapozott esetben bontható el,

b)az épület bontási kérelmének elbírálásánál a hatóság a döntés megalapozására szakértőket vonhat be. Ez az eljárás rendjét nem változtatja meg.

c)az épületek bontása esetén felmérési tervet és fotódokumentációt kell készíteni és azt archiválni kell.

d)az épületeken végzett bármely építési tevékenység csak települési főépítész bevonásával történhet

e)homlokzat felújítás, átalakítás, portál ki, vagy átalakítás csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével történhet.

f)felújítás, átalakítás esetén az építési hatóság az önkormányzat költségére értékelemző, állapotörögztítő tanulmány készítését írhatja elő. E kötelezettséget a tulajdonos a felújítást, átalakítást megelőzően, de legkésőbb 3 hónapon belül köteles végrehajtani.

g)a védett épületek, épületrészek szerkezeti, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók.

h)felújítást, átalakítást az épület eredeti formavilágához illeszkedő módon szabad végezni

(10)A helyi védettségű köztereken, zöldterületeken a felszín feletti és alatti épületek létesítése nem engedélyezhető. A terek átalakítását, fejlesztését csak kertépítési tervekkel megalapozott építési engedély szerint szabad végezni.

## A helyi védelem tárgyainak nyilvántartása

### 5. §

(1)A helyi védelem alá helyezést, vagy annak megszüntetését minden jogi, vagy természeti személy kezdeményezheti. Ennek során

- a) a kezdeményezést indokolni kell, az indoklás fényképes és leíró részből áll,
- b) a kezdeményezést nyilvánosságra kell hozni és az érintett tulajdonost (tulajdonosokat) a kezdeményezésről külön értesíteni kell.
- c) a kezdeményezéstől a testületi döntésig terjedő időszakban az építményt védettnek kell tekinteni, és átmeneti szabályozásként a helyi védelemre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni

(2)A védelemről, vagy annak megszüntetéséről szóló döntés az önkormányzat testületi joga.

(3)A helyi védettségű értékekről katasztert kell vezetni, amelynek alátámasztó anyagát fényképes és leíró törzslapok képezik. A katasztert évente felül kell vizsgálni és annak alapján a jelen rendelet mellékleteit szükség szerint módosítani kell.

(4)Védett, működő temetőben fel kell mérni és a temető kataszteren fel kell tüntetni a védett sírokat, sírjeleket, illetve a védett növényzetet. Új sírhelyek kijelölése, illetve rátemetés csak a védett sírok, illetve védett növényzet megtartása és megóvása mellett engedélyezhető.

## Záró rendelkezések

### 6.§

(1)A helyi védelem alá eső épületek felújításához, jó karbantartásának biztosításához a tulajdonos kérheti az önkormányzat támogatását.

(2)Szabálysértést követ el és .....Ft-tól .....Ft-ig terjedő pénzbírsággal sújtható az, aki jelen rendelet előírásait megszegi , tilalmait megsérti.

MEZŐZOMBOR,.....

.....  
polgármester

.....  
jegyző

## Világörökségi Terület

A település része a Tokaji borvidék kulturtáj kategóriában kijelölt Világörökségi területnek.

## Műemléki környezet, puffer zóna

A világörökség része az egyúttal műemléki védetség alatt álló Sárga borház, volt Patay - borház

## Faluképi, helyi védelemre javasolt épületek

Református templom, Kölcsey u. 3. Hrsz 393  
Református parókia, kölcsey u. 2. Hrsz 528  
Római katolikus templom, Rákóczi u. 48. Hrsz 580  
Római katolikus parókia Rákóczi u 50. Hrsz 579  
Görög katolikus templom Mátyás u.50. Hrsz 707/3  
Lakóház Rákóczi u.4 Hrsz 716/2  
Lakóház Rákóczi u 7. Hrsz 368/1  
Lakóház, Rákóczi u. 52. Hrsz 577  
Lakóház, Dózsa u 6. Hrsz 99  
Lakóház, Kölcsey u. 17 Hrsz 436  
Lakóház, Kossuth u. 9. Hrsz 364  
Lakóház, Kossuth u 37. Hrsz 351  
Lakóház, Kossuth u. 41. Hrsz 350  
Lakóház, Árpád u. 5. Hrsz 307  
Lakóház, Árpád u.3. Hrsz 308



## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET

### A HÉSZ-ben használt sajátos fogalmak magyarázata:

„fő funkció”

az övezetre jellemző építmény használat

„hajlított ház”

az oldalhatáron álló beépítésnek az a formája, ahol az utcai homlokzat nem véghomlokzatként jelenik meg, hanem utcára fordított fedélsíkkal.

„kiegészítő mellék funkció”:

a megnevezett funkciók számára önálló építési telek nem alakítható, de a telephelyen belül (vegyes rendeltetésű épületben is) elhelyezhetők.

„szabályozási szélesség”

belterületen a közterületet és a közterületeket elválasztó határvonal

„tömb”

szabályozási vonalakkal, területegység határral, illetve egyéb egységhatárral körbehatárolt terület, melyen belül „sarok telek” az építési övezet telekre vonatkozó előírásait kell értelmezni.

„védőterület, védőtávolság”

védőterület: a környezeti hatást okozó birtokában lévő olyan terület, amelynek határán a környezetterhelési határértékek megfelelnek a település egészére vonatkozó előírásoknak.

védőtávolság: nem saját terület – tulajdonhoz kötött olyan távolság, amelyen belül bizonyos funkciók nem telepíthetők. (Etikai, egészségügyi, élet-és vagyonvédelmi, szubjektív érzékelési. pld. bűz, látvány stb., szempontok miatt.)

(Védőtávolság beléptetése előzetes eljárás alapján történhet, az érdekelteket terhelő jogi következmények feltárásával.)

**2.SZÁMÚ FÜGGELÉK****SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK****Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területek****1. §**

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

A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

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

**2. §**

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

**3. §**

**Ezt a táblázatot az önkormányzat tölti ki!**

**(Sajátos jogintézmények )**

<b>HRSZ</b>	<b>Ingtalan felhasználás célja</b>	<b>Bejegyzés jogcíme</b>
	Önkormányzati	Elővásárlási jog

Ez a rendelet .....napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 200..... napjától kell alkalmazni.

polgármester

jegyző

**2.SZÁMÚ MELLÉKLET:****Legfontosabb csatlakozó jogszabályok****Törvények**

- 1976. évi 24. tvr. a kisajátításról
- 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről
- 1994. évi LV. tv. a termőföldről
- 1995. évi LIII. tv. a környezet védelmének általános szabályairól
- 1995. évi LVII tv. a vízgazdálkodásról
- 1996. évi LIII. tv. a természet védelméről
- 1996. évi LIV. tv. az erdőről és az erdő védelméről
- 2000. évi XXXV. tv. a növényvédelemről
- 2001. évi XL tv. a hírközlésről
- 2001. évi XCVII. tv. a kulturális örökség védelméről

### 3.SZÁMÚ FÜGGELÉK

#### A környezet védelmére vonatkozó rendelkezések

##### 1. §

(1)A környezet védelmének általános szabályairól szóló többször módosított 1995. évi LIII. törvény alapján helyi környezetvédelmi programot kell készíteni.

(2)A környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendelete tartalmazza, melynek előírásai be kell tartani.

(3)A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(4)Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

(5)Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

#### a.)Levegőtisztaság védelem

1.A település belterülete az általános levegőminőségi övezetbe tartozik.

2.A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

3.A területen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

4.A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).

5.A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

6.A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- gyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a

védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.

7.A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer- és gyógyszergyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építéshatóság hozzájárulásával módosulhat.

8.A levegő tisztaság védelme érdekében a lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató-, ipari-, és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.

9.A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés, vagy kárelhárítás lehetséges módozatai nem kellően tisztázottak. A képviselő-testületnek - a szakbizottság javaslatára - az önkormányzat közigazgatási területén megvalósuló, vagy az önkormányzat közigazgatási területére hatást gyakorló nagyobb beruházás esetén a beruházótól környezeti hatástanulmány készítését kell igényelnie. Az erre vonatkozó határozatban meg kell nevezni, hogy a tanulmánynak milyen hatások vizsgálatára kell kiterjednie. Az önkormányzat közigazgatási területén megvalósuló, vagy az önkormányzat területére hatást gyakorló nagyobb beruházásnak kell tekinteni azt a beruházást, amelynek a megvalósulása esetén annak hatásai előreláthatólag az önkormányzat közigazgatási területén élő állampolgárok legalább 3 %-át érintik, illetve a környezet minőségét előreláthatólag negatív módon befolyásolják.

10.A környezeti levegő kondicionálása és egyben a közterületek kedvező településképi képi kialakítása érdekében új utat – a megfelelő szabályozási szélesség rendelkezése esetén –mindkét oldali, fásított zöldsáv helyét biztosítva szükséges kialakítani.

11.Az utak mentén a fák lombkoronáját csak abban az esetben szabad visszavágni, ha a fák egészségi állapota, illetve a közművek biztonsága ezt feltétlenül megkívánja.

12.A települési levegő kondicionálásában jelentős szerepet betöltő közterületi zöldfelületeket más területfelhasználás számára megszüntetni nem lehet.

13.A környezeti zavaró hatással, így légszennyezéssel járó közúti közlekedéshez biztosított közúthálózatot a Településszerkezeti Tervnek megfelelően úgy kell fejleszteni, hogy a közúti forgalom a védendő lakóterületek környezetében a lehetséges legkisebb mértékű, csillapított jellegű legyen.

14.Jelentős légszennyező anyag keletkezésével járó új gazdasági tevékenység számára gazdasági terület a település más területén belül nem biztosítható.

15.A zavaró környezeti hatásokat a tervezett szennyvíztisztító kisberendezés körül, illetve a hatásterületet a szennyvíztisztító környezetvédelmi célú korszerűsítésével csökkenteni kell. A létesítmény üzemeltetőjét ösztönözni kell a védőtávolság csökkentéséhez szükséges technológiai korszerűsítésre.

16.Az avar és kerti hulladék égetését külön önkormányzat által szabályozott módon lehet elvégezni.

17.Olyan esetben, amikor az új beépítés a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklímátikus adottságokat megváltoztatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt) az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltozás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

## **b.)A felszíni vizek védelme**

1.A felszíni vizek minőségének védelmét a 220/2004. (VII/21.)rendelet szabályozza. A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján az „**B**” érzékeny. A felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység figyelembe vételével, a földtani közeg védelme érdekében a település teljes területén, a kijelölt és a tartalék vízbázisok hidrogeológiai védőövezetén belül kiemelt figyelemmel kell eljárni a területhasználat és az építés engedélyezése, ellenőrzése során. A vízbázisok védőövezetén belül a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése és a létesítmények rákötése kötelező.

2.A felszíni vizek minőségének tartós és hatékony megóvása és javítása az emberi egészség és környezeti állapot megőrzése érdekében, valamint a szennyezések , a veszélyes anyagok kibocsátásának megelőzése és csökkentése, a szennyező anyag kibocsátással járó tevékenységek, létesítmények korszerűsítésének elősegítése érdekében a vízminőség-védelmi előírásoknak megfelelően kell eljárni.

3.A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka a területen nem folytatható.

4.A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

5.A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

6.A szennyvízkozművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.

7.A területen közműpótló berendezés – kivéve a vízbázisok védőövezeteit, ahol a közműpótló nem megengedett -csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.

8.Szennyvíz a közcsatorna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadterben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.

9.A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.

10.A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.

11.A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.

12.Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

13.A felszíni vízfolyások mentén, illetve a tavak környezetében meghatározott vízgazdálkodási területen belül a területhasználatot és az építést a vízvédelem érdekeinek kell alárendelni.

14.A tisztítatlan szennyvizet élővízfolyásba kötését záros időn belül meg kell szüntetni.

15.A felszíni vízfolyások, patakok rendezéséről gondoskodni kell, a medrek mentén a fenntartás érdekében a vízmeder szerepétől függő szélességű sávot szabadon kell hagyni. A mederrendezést olyan mérnökbiológiai módszerekkel kell megoldani, hogy a jelentős környezeti értéknek tekinthető felszíni vízfolyások a település zöldfelületi rendszerének és a település „ökológiai hálózatának” jól hasznosítható részévé váljanak

16.Az ÉKÖVIZIG társulati és önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől, illetve ezek depóniáinak mentett oldali rézsű rézsúlábtól 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partélétől 2-2 m szélességű fenntartási sávot kell szabadon hagyni a fenntartási munkálatok elvégzésére, ezen területeken állandó épület, építmény nem helyezhető el.

17.A felszíni vízvezetés rendszerét mind a beépített mind a beépítésre nem szánt területeken teljes körűen kell kialakítani. A mélyfekvésű területek nem beépíthetők. A csapadékvíz-elvezető árkoknak, csatornáknak közterületen kell helyet biztosítani.

18. Az árvízvédelmi töltések védősávja mindkét oldalon a töltés lábától mért 10,0-10,0 m. A védőtávolságon belül épület, építmény, közműlétesítmény nem helyezhető el. Mindennemű tevékenység csak az ÉKÖVÍZIG engedélyével végezhető.

19. A vizek természetes befolyását, ill. áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.

20. A vízgyűjtő gazdálkodás egyes szabályait a 221/2004. (VII.21.) Kormányrendelet tartalmazza.

21. A települést érintő folyók, patakok, vízfolyások vonatkozásában a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 4/1999. (III. 18.) kormányrendelet előírt betartandók.

### **c.) Felszín alatti vizek, vízbázisok védelme, talajvédelem**

1. A felszín alatti vizek védelmét a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendelet szabályozza. A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellétesítmények védelmét biztosítani kell.

2. Új beépítésre szánt területeken az építés csak a szükséges tisztítókapacitásnak a rendelkezésre állása esetén, a csapadék- és szennyvíz-csatornahálózat gerincvezetékeinek kiépülése után, a rákötés biztosításával engedélyezhető. Meglévő beépítésre szánt területen belül építés csak a szennyvíz-csatornahálózatra történő rákötés mellett, vagy annak kiépüléséig, kizárólag zárt szennyvízgyűjtő közműpótló alkalmazásával lehetséges.

3. Tisztítatlan és a tisztított szennyvíz szikkasztása is a település egész területén tilos. A szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése, fejlesztése kiemelt fontosságú. Közcsatorna hálózat hiányában közműpótló berendezésként csak szigorúan ellenőrzött, zárt rendszerű szennyvíztározók fogadhatók el. A településrendezés során a településszerkezet minden nemű átalakítását terület-felhasználását úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy annak során a talaj, a felszíni-, felszín alatti vizek elszennyeződése kizárható legyen.

4. A szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése, fejlesztése kiemelt fontosságú. Közcsatorna hálózat hiányában közműpótló berendezésként csak szigorúan ellenőrzött, zárt rendszerű szennyvíztározók fogadhatók el. A településrendezés során a településszerkezet minden nemű átalakítását terület-felhasználását úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy annak során a talaj, a felszíni-, felszín alatti vizek elszennyeződése kizárható legyen.

### **d.) Földvédelem**

1. A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,



- a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
- az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

2.A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdőművelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél irányába eső határa mentén.

3.Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

4.Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környezetkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.

5.Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. Az  $\pm 1,0$  m-t meghaladó (a telekhatártól számított 3 m-ig bármilyen terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építéshatóság engedélye is szükséges. A talajvédelem érdekében a Talajvédelmi Szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.

6.A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

7. A telekhatártól számított 3 m-en túl pedig az 1,0 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok, vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.

8.A területen közvetlen talajszennyezést okozó ipari-üzemi-szolgáltató tevékenység nem végezhető.

9.A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

10.Területfeltöltéseket megelőzően meg kell vizsgálni a feltöltésre szánt anyagok talajmechanikai tulajdonságait, valamint esetleges szennyezettségét. Feltöltésre csak olyan anyag használható fel, amely a talajt és a talajvizet nem károsítja.

11. A felhagyott bányaterületek rekultivációjáról gondoskodni kell

12. A termesztett kultúrák, különösen az álló kultúrák termesztés-technológiájában alkalmazott növényvédelmi eljárások vonatkozó jogszabályok szerinti védőtávolságait biztosítani kell, valamint azok betarthatóságainak feltételeit.

13. A növény védőszer raktárak, műtrágya lerakatok és egyéb mezőgazdasági tevékenységet kiszolgáló létesítmények valamint a már alkalmazott növényvédelmi technológiák megvalósíthatóságának (pl. légi növényvédelem) és működési feltételeit biztosítani kell, továbbá a tervezett fejlesztések növényvédelmi munkafolyamatainak biztonságos megvalósíthatóságát.

14. A településrendezés során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a környező mezőgazdasági területeken végzendő növényvédelmi tevékenységet ne akadályozzák az azokon végezhető helyes mezőgazdasági gyakorlat feltételei ne csökkenjenek.

15. A táblásítás során figyelemmel kell lenni a vízfolyási viszonyokra, a szomszédos területekre és a környező mezőgazdasági területekre, a termőföldek megközelíthetőségére, figyelemmel kell lenni továbbá a talajvédelmi, meliorációs és öntözési létesítmények működőképességére és talajvédő gazdálkodás feltételeire.

16. A termőföldön végzett földmunkával (pl. lakópark, ipari park, közlekedés stb) járó beruházások esetén gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, valamint a föld deponálásáról, elhelyezéséről, funkciójának fenntartása melletti hasznosításáról ( a termőföldről szóló 1994. évi LV. Tv.)

17. Figyelemmel kell lenni arra, hogy a településrendezés során a környezeti hatások a környező termőföldek minőségében kárt ne okozzanak, az azokon végezhető talajvédő gazdálkodás feltételei ne sérüljenek.

18. Termőföld más célú hasznosításának engedélyezését a Körzei Fölhivataltól kell kérni a szükséges munkarészek becsatolásával.

Építési telek kialakítására elsősorban a már belterületbe vont területeket kell felhasználni, igénybe kell venni a foghíjtelkeket és a telek megosztási lehetőségeket is.

**A távlati fejlesztési terveknél a külterület belterületbe csatolásánál az 1994. évi LV.tv. 36. §. (b) pontja szerint kell eljárni.**

A törvény 47.§.(1) A kérelemnek a más célú hasznosításához szükséges teljes területigényt tartalmaznia kell.

Beruházás esetén az elhelyezésre – a helyhez kötött beruházás és a hófogó erdősáv kivételével- több helyet (változatot) kell megjelölni. E rendelkezés alkalmazása szempontjából helyhez kötött beruházásnak kell tekinteni a meglévő létesítmény bővítését, közlekedés és közmű kapcsolatainak kiépítését, valamint a bányauzemet és egyéb természeti kincsek kitermeléséhez szükséges létesítményt is.

A kérelemhez mellékelni kell a földmérési alaptérképnek a más célú hasznosításra tervezett területet feltüntető másolatát és az ehhez tartozó terület – kimutatást.

A tv 38. § (1) Ha a termőföldnek a más célú hasznosítását engedélyezték, a földhasználó köteles a föld engedélyezett célú felhasználásáig a 36.§.(1) bekezdés szerinti hasznosítási kötelezettségét teljesíteni (ideiglenes hasznosítás)

Más célú hasznosítást elsősorban a gyengébb minőségű termőföld igénybevételevel kell tervezni, a termőföld más célú hasznosítása esetén egyszeri földvédelmi járadékot kell fizetni.

A belterületbe vonást csak fokozatosan, az igények kielégítésének ütemében lehet elvégezni, addig az eredeti művelési ág szerinti művelést kell folytatni.

#### **d.)Környezeti zajállapot, zajvédelem**

1.Új építésű utak mentén, illetve meglévő közutak melletti új épület építése esetén a zajvédelemről a rendelet előírásai szerinti zajterhelési határértékeknek megfelelően kell gondoskodni.

2.A jelentős környezeti zavaró hatással, így zaj- és rezgésterheléssel járó közúthálózatot úgy kell fejleszteni, hogy a közúti forgalom a védendő területek környezetében a lehetséges legkisebb mértékű, csillapított jellegű forgalom legyen. A telephelyek működtetése csak úgy engedélyezhető, amennyiben az üzemi tevékenységéből eredő zaj nem haladja meg a helyi rendeletben előírt paramétereket, a zavaró mértékű terhelésétől a védendő lakó- és intézményterületek mentesíthetők.

3.A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

#### **e.)Hulladékgazdálkodás**

1.Az illegális hulladéklerakókat meg kell szüntetni

2. Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.

Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális, vagy egyéb nem veszélyes hulladék közé juttatni.

A település területén végzett tevékenységek során képződő veszélyes hulladékokat – melyek körét a mód 16/2001. (VII.18) KöM rendelet 1. sz melléklete határozza meg – elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyeken kell összegyűjteni.

A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A veszélyes hulladékok kezelésére való átadása esetén meg kell győződnie az átvevő kezelésére vonatkozó jogosultságáról.

A rendezési terv által érintet területen kiemelt figyelmet kell fordítani a lakosság, az intézmények és közterületek települési szilárd hulladékainak magas színvonalú gyűjtésére és rendszeres elszállítására, mint kötelezően ellátandó közszolgáltatás végzésére.

A településen keletkező építési és bontási hulladék kezelését, tervezését és elszámolását a 45/200. (VII.26.) BM-KvVM gyűttes rendelet előírásai szerint kell végezni.

A hulladékok kezelés,-beleértve az építési hulladékok körét is- kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető. Ennek érdekében megfelelő számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.

A köz és park területek tisztántartását, akarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell végezni.

3.A település területén, a gazdasági övezetek jó megközelítési lehetőségű részén a különleges bánásmódot igénylő lakossági hulladékok szelektív gyűjtésére és szervezett elszállítására alkalmas „lakossági hulladékszigeteket” kell létesíteni.

4.A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani.

5.Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.

6.Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

7.A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállítatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.

8.A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.

9.A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.

#### **f.)A természeti értékek védelme, tájvédelem**

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

2.Az országos védelemmel védett „ex lege” védett területeken, valamint az Ökológiai Hálózat, az Érzékeny Természeti Területek, Natura 2000 stb. tartozó területein,

valamint minden helyi védett és helyi védelemre tervezett területen a területhasználatot és az építést az értékvédelem érdekeinek alá kell rendelni

3. Természetvédelmi Szakhatóság jogkörgyakorlásának segítségével lehet gondoskodni.

A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a Természetvédelmi Szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

A természeti értékeket kataszterizáló szakértői tanulmányok, szakhatósági adatbázis helyi adatai, valamint a kiegészítő helyszíni vizsgálatok és további szakértői egyeztetések alapján a terv távlatában védelemre javasolt területek használatát a természetvédelem érdekeinek megfelelően kell meghatározni.

4. A település mindennemű terület-felhasználása során biztosítani kell a védett növények és állatok értékes élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását. A táji-környezeti adottságokban nagyléptékű, maradandó változást okozó közúthálózat-fejlesztés és a felszíni vízlevezető-rendszer átalakítása, valamint egyéb műszaki beavatkozás esetén a természeti értékek védelmét hangsúlyozó komplex környezeti hatástanulmányt (vonatkozó rendelet szerint), illetve környezeti hatáselemzést (a vonatkozó rendelet hatálya alá nem tartozó esetekben) kell készíttetni.

5. A tájfasítás mezőgazdasági területeket tagoló, valamint a meglévő vonalas létesítményeket kísérő fasorjait, erdősávjait védeni és a karbantartásukról gondoskodni kell. Építéshatósági engedélykérelem (pl. területhasználat módosítás, építés, telekalakítás, stb.) esetén - a tájfasítás meglévő elemeinek fenntartása mellett - a szabályozási terven jelölt helyeken az engedélykérőt, a terület(ek) tulajdonos(a)it, illetve kezelő(it) kötelezni kell a védelmi célú fásítás elvégzésére.

g.) A Zempléni Tájvédelmi Körzet vonatkozó előírásai

-Kiemelt oltalomban részesül védett természeti területek övezete:

-Országos jelentőségű védett természeti területek és értékek övezete:

Zempléni Tájvédelmi Körzet /továbbiakban ZTK/, az (1/1984. (XII. 13.) OKTH sz. rendelkezés szerint, MEZŐZOMBOR távlati bővítéssel *közgazgatási területe érintett*.

-Források – Az 1996. évi LIII. törvény 23. § értelmében valamennyi forrás, amelynek vízhozama tartósan meghaladja az 5 liter/percet országos jelentőségű természeti értéként kiemelt oltalomban részül. (A tervezési területen forráskataszter készítendő)

-Ökológiai hálózat övezete

-A ZTK és térsége ökológiai hálózata a védett természeti területek, védőövezeteik, a tőlük elkülönülő természeti területek és megóvandó természetközeli élőhelyek, valamint ezek között kapcsolatokat biztosító ökológiai folyosók rendszere. Országos jelentőségű elemei az országos területrendezési tervben kerülnek meghatározásra. Térségi jelentőségű elemeit az országos hálózat kijelölését elemeit a települések követően, ahhoz kapcsolódóan kell megállapítani. A hálózat helyi jelentőségű elemei a az élő vízfolyások

#### -Érzékeny természeti területek övezet

-Az 1996. évi LIII. törvény 53. § (3) bek. c) pontban foglaltak alapján érzékeny természeti területeket lehet kijelölni. A térségben érzékeny természeti területként kell kezelni a ZTK területén belül fekvő valamennyi mezőgazdasági természető felületet, művelési ágtól független /országos viszonylatban jelentős, fontos kategóriában/, valamint a ZTK-n kívül fekvő valamennyi gyepgazdálkodási területet és a hagyományos, kisparcellás, extenzív művelésű gyümölcsös ültetvényeket. A természetvédelmi támogatások rendszerében támogatni kell ezen területeken a természetkímélő gazdálkodást.

#### -Védett természeti területek védőövezetének övezete

-Az 1996. évi LIII. törvény 30. §-ban foglaltak alapján a vonatkozó országos jogszabály megszületéséig ideiglenes védőövezetként kell kezelni a Zempléni Tájvédelmi Körzet határától mért 500 méteres területsávot, az egyéb országos jelentőségű természetvédelmi területek határától mért 300 méteres területsávot, valamint a helyi jelentőségű természetvédelmi területek határától mért 100 méteres sávot.

-A védőövezetekben a természetvédelmi hatóság engedélyezéséhez vagy hozzájárulásához kötött tevékenységek körét az országos jelentőségű védett természeti területek esetében miniszteri, helyi jelentőségű védett természeti területek esetében települési önkormányzati rendelet szabályozza.

-Az ideiglenes védőövezet kijelölése a mezőgazdasági és az erdő területfelhasználási egységekben nem jelenti a területhasználat korlátozását.

#### -Tájkép- és hagyományos tájszerkezet védelem övezete

-Különleges tájképi értéke továbbá kultúrtörténeti és idegenforgalmi jelentőségű, hagyományörző tájszerkezete miatt védendő tájrészletek övezetébe tartozik: A ZTK-n belül, azaz kiemelt oltalom alatt álló védett természeti területen. Ezekben a tájrészletekben a beépítésre szánt területet növelni nem szabad. A településrendezési tervekben meg kell határozni az adott település építészeti karakterétől függően az engedélyezhető épületek jellemző paramétereit.

-A kiemelt oltalom alatt álló területeken kívül:

Az övezetben a jelenlegi tájkaraktert meg kell őrizni, azt jelentősen megváltoztatni vagy a településképet és a település sziluettet zavaró létesítményeket elhelyezni tilos.

#### -Egyedi tájérték védelme

-Az 1996. évi LIII. törvény 6. § 3-5. bekezdések értelmében védelemben kell részesíteni az „egyedi tájértékeket”. (Az egyedi tájértékeket megállapítása és nyilvántartásba vétele az illetékes természetvédelmi hatóság feladata. A terv lezárásáig a ZTK térsége az egyedi tájértékek nyilvántartásba vétele nem történt meg). Az egyedi tájértékek jegyzékét az illetékes természetvédelmi hatóság

nyilvántartása alapján a településrendezési tervben kell szerepeltetni. A védelmükre vonatkozó előírásokat a helyi értékvédelmi rendeletekben kell magadni.

#### h. Egyéb általános természetvédelmi- tájvédelmi előírások

-A védelmi rendeltetésű erdő területeken épületet elhelyezni nem lehet (OTÉK, 28. § (3) bek.)

-A vadon élővilág védelmében az 1996. évi LIII. törvény 8-14 §-ok előírásait kell alkalmazni.

-Az élőhelyek általános védelmében az 1996. évi LIII. törvény 16-18. §-ok előírásait kell alkalmazni.

-A természeti területek védelmével kapcsolatos eljárási szabályokat az 1996. évi LIII. törvény 21. §-ának előírásai szerint kell alkalmazni.

-A kiemelt oltalomban részesülő – fentebb felsorolt természeti területekre vonatkozó egyéb szabályokat az 1996. évi LIII. törvény 31-52. §-ban foglaltak szerint kell alkalmazni.

-A védett természeti területekre a 1996. évi LIII. törvény előírásai értelmében kezelési (fenntartási) tervet kell készíteni. A védett területeken megengedett tevékenységeket, területhasználatokat, azok korlátozását illetve szabályozást a kezelési (fenntartási) tervek tartalmazzák. Az országos jelentőségű védett területek kezelési tervét az illetékes természetvédelmi hatóság, helyi jelentőségű védett területek fenntartási tervét a települési önkormányzat készíti és hagyja jóvá.

## 2.§

(1)A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és az esztétikai adottságok megóvása érdekében a 166/1999. (XI. 19.) Korm. rendeletben meghatározott tevékenységek esetében a fent említett Korm. rendelet szerint kell eljárni. A tájvédelem érdekeit az Bükki Nemzeti Park Igazgatósága szakhatósági állásfoglalása alapján kell elbírálni.

(2)A természeti értékek védelméről szóló 1996. évi LIII. Törvény és Az erdők védelméről szóló 1996. évi LIV. Törvény előírásai betartandók.

(3)Az általános tájvédelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényszet védelméről gondoskodni kell.

(4)Külterületi közutak és jelentősebb külterületi dűlőutak mentén a hiányzó fasorokat pótolni kell.

(5)A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 37. §-a alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen termőhelyi adottságú területeken a természetes növényállományt (mocsár, láp, rét, legelő) meg kell őrizni.

(6)Védett természeti területen, adótorony, távközlési magasépítmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.

(7)Új közutak, utcák kialakításánál legalább egyoldali fasor telepítéséhez területet kell biztosítani.

(8)Ahol a szabályozási szélességek és a közműadottságok lehetővé teszik, a meglévő utcákban is fasorokat kell telepíteni.

(9)Fasor telepítésénél a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő pollenű és termésű fajok (pl. nyárfák) telepítését kerülni kell. A fajok kiválasztásánál előnyben kell részesíteni a levegőszennyezést tűrő fajokot.

(10)Gyümölcsfák utcai fasorként csak a kis forgalmú lakóutcákban ültethetők. Légvezeték alatt csak olyan kis növésű fák, cserjék ültethetők, amelyek rendszeres csonkolása nem szükséges.



### 3. SZÁMÚ MELLÉKLET

#### Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

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

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

#### Jelmagyarázat:

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

#### 4. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

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

## 5. SZÁMÚ FÜGGELÉK

## Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai

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

## 6. SZÁMÚ FÜGGELÉK

## (Sajátos jogintézmények )

HRSZ	Ingatlan felhasználás célja	Bejegyzés jogcíme
	Önkormányzati	Elővásárlási jog

## 7. SZÁMÚ FÜGGELÉK

### Szőlő területek termőhelyi besorolása

**Megjegyzés:** - a 2000. évi CXI. Törvény 6. § alapján a II. osztály II/1. a III. osztály II/2. módosult és a térkép jelöléseket is ennek megfelelően kell értelmezni.

## 8.SZÁMÚ FÜGGELÉK

### Világörökségi Terület

A település része a Tokaji borvidék kulturtáj kategóriában kijelölt Világörökségi területnek.

### Műemléki környezet, puffer zóna

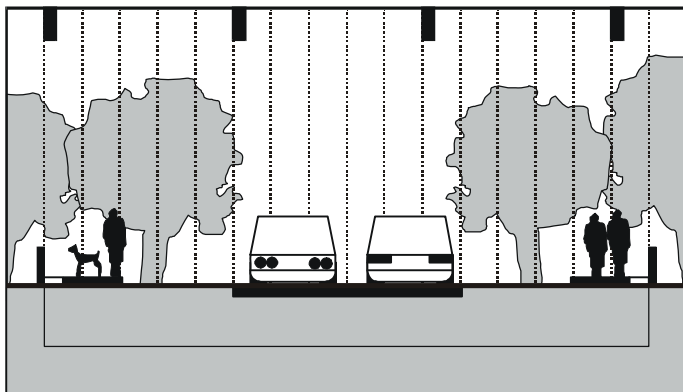
A világörökség része az egyúttal műemléki védetség alatt álló Sárga borház, volt Patay - borház

### Faluképi, helyi védelemre javasolt épületek

Református templom, Kölcsey u. 3. Hrsz 393  
Református parókia, kölcsey u. 2. Hrsz 528  
Római katolikus templom, Rákóczi u. 48. Hrsz 580  
Római katolikus parókia Rákóczi u 50. Hrsz 579  
Görög katolikus templom Mátyás u.50. Hrsz 707/3  
Lakóház Rákóczi u.4 Hrsz 716/2  
Lakóház Rákóczi u 7. Hrsz 368/1  
Lakóház, Rákóczi u. 52. Hrsz 577  
Lakóház, Dózsa u 6. Hrsz 99  
Lakóház, Kölcsey u. 17 Hrsz 436  
Lakóház, Kossuth u. 9. Hrsz 364  
Lakóház, Kossuth u 37. Hrsz 351  
Lakóház, Kossuth u. 41. Hrsz 350  
Lakóház, Árpád u. 5. Hrsz 307  
Lakóház, Árpád u.3. Hrsz 308

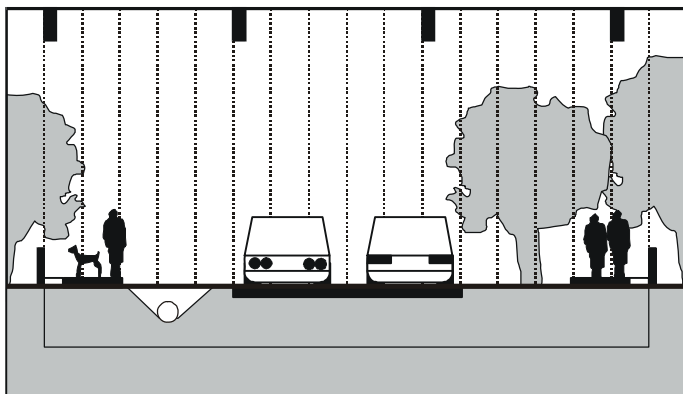
## 9. SZÁMÚ FÜGGELÉK

### Közlekedési mintakeresztmetszelvek



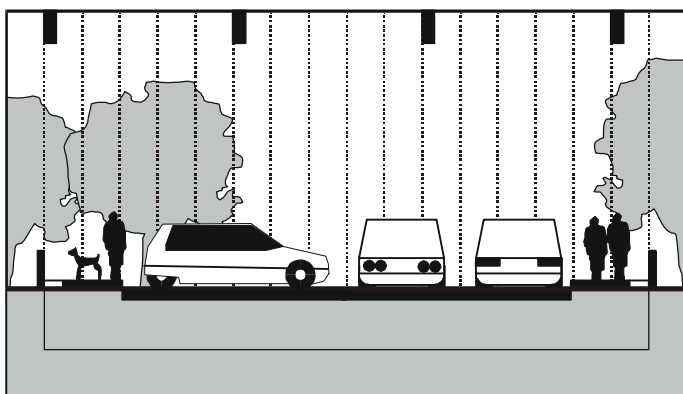
2x1 nyomú út = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



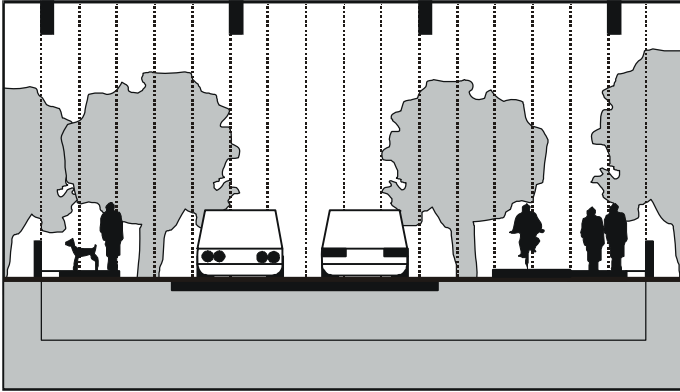
2x1 nyomú út vízelvezető árokkaal = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



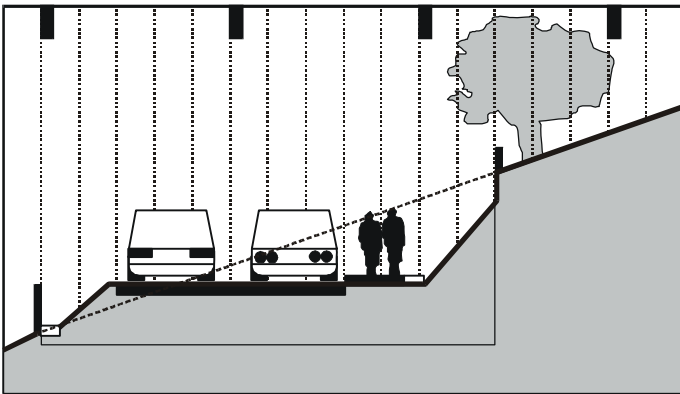
2x1 nyomú út mérőleges parkolóval = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +5,5 m parkoló +6,5 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



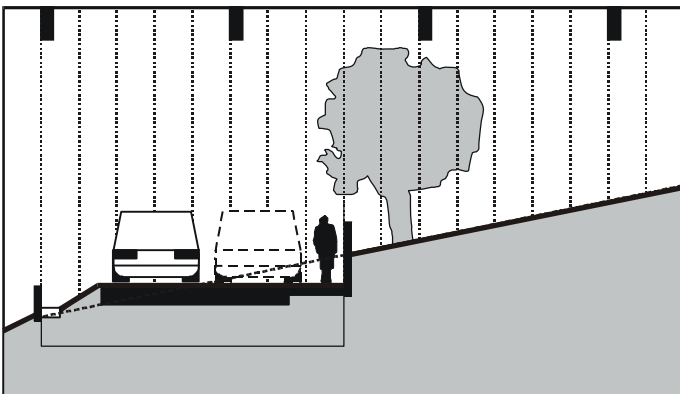
2x1 nyomú út *kerékpárúttal* = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +1,5 m zöldsáv +7,0 m útburkolat +1,5 m zöldsáv +2,0 m *kerékpárút* +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



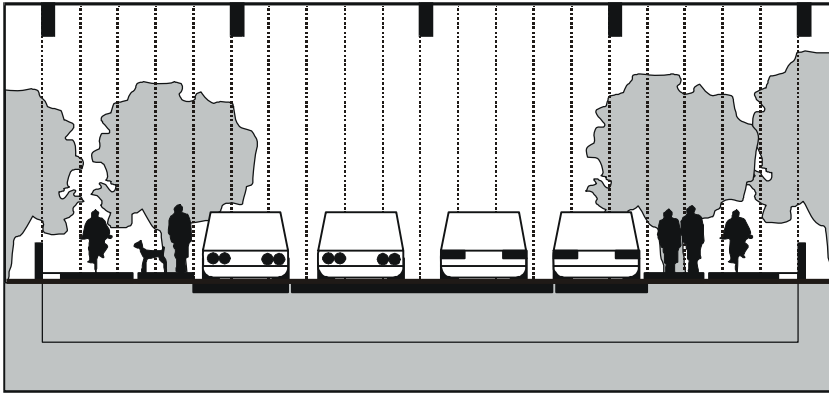
2x1 nyomú út lejtős terepen = **12,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m rézsű +6,0 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv +2,0 m rézsű

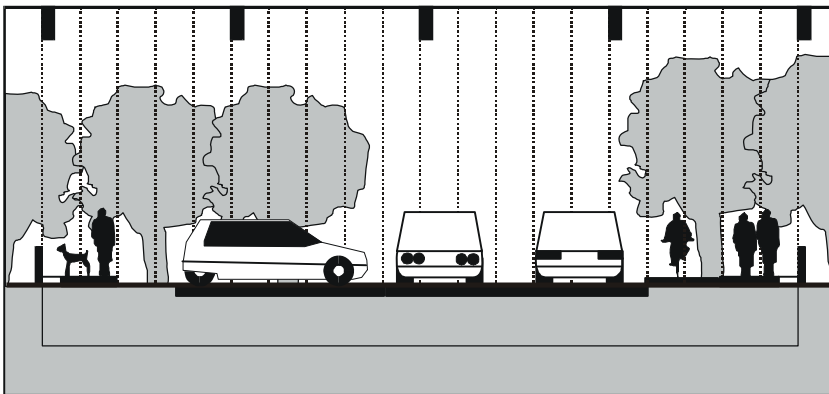


2x1 nyomú út lejtős terepen = **8,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,0 m rézsű +5,0 m útburkolat +1,5 m járda



2x1 nyomú út, kétoldali parkolókkal és *kerékpárúttal* = **20,00 méter** 37-as főút visszacsatlakozása  
 0,5 m biztonsági sáv +2 m *kerékpárút* +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2,5 m parkoló  
 +1,5 m járda +2 m *kerékpárút* +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú út, merőleges parkolóval és *kerékpárúttal* = **20,00 méter** 3-as főútvonal belterületi  
 átkelési szakasza  
 0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2 m *kerékpárút* +1,5 m járda  
 +0,5 m biztonsági sáv

**PROVINCIA-TÁJ BT.****3529. Miskolc, Derkovits u. 52.****Tel.: 46/356-345, Fax: 46/356-345****E-mail: [provincia@chello.hu](mailto:provincia@chello.hu)****Web: <http://provinciaterv.extra.hu/>****NYILATKOZAT****MEZŐZOMBOR község településrendezési tervével kapcsolatos 1/2006.  
tervtanácsi állásfoglalása ügyében**

A tervtanácson elhangzott észrevételeket csak részben tudjuk elfogadni.

A 39-es számú út tervezett nyomvonalait a szerkezeti terven átvezettük.

A HÉSZ-t több helyen korigáltuk.

A többi észrevételt a település önkormányzata megtárgyalta és a javasolt tervtanácsi véleményeket nem fogadta el, és ezért azok nem kerültek átvezetésre.

Miskolc, 2007. január 15.

Soltész Jánosné  
tervező