

4 . SZIKSZÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
20/ 2011. (X.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE SZIKSZÓ
VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

TARTALOM:

- I. FEJEZET Általános rendelkezések
- II. FEJEZET Településrendezési követelmények
- III. FEJEZET Beépítésre szánt területek területfelhasználási egységeinek övezeti szabályozása
- IV. FEJEZET Beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeinek övezeti szabályozása
- V. FEJEZET Térségi szabályozás elemei
- VI. FEJEZET A települési környezet védelmi előírásai
- VII. FEJEZET Az épített környezet védelmi előírásai
- VIII. FEJEZET Záró rendelkezések

1. melléklet: Szabályozási tervek

T-2 rajzszámú Külterületi Szabályozási Terv M = 1:10.000

T-3 rajzszámú Belterületi Szabályozási Terv M = 1:4.000

2. melléklet: Helyi építészeti értékvédelem

3. melléklet: Építési tilalommal érintett ingatlanok

4. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

1. számú függelék: Természeti értékvédelem

2. számú függelék: Országos építészeti értékvédelem

3. számú függelék: Régészeti területek védelme

SZIKSZÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

20/ 2011. (X.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE SZIKSZÓ

VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Szikszo Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 10. § (3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szomszédos települések, nevezetesen Alsóvadász, Aszaló, Alsódobsza, Sóstófalva, Onga, Sajópálfala, Arnót, Sajóvamos települések Önkormányzatainak,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Közigazgatási Hivatal Állami Főépítési Iroda,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró ÁNTSZ Edelényi, Szikszói, Ózdi Kistérségi Intézete,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 4. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 5. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Észak-magyarországi Igazgatósága,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 6. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatósága,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 7. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Észak-magyarországi Iroda,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 8. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 9. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Földhivatal,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 10. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 12. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 13. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Honvédelmi Minisztérium Honvéd Vezérkar,

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 14. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Országos Rendőr-főkapitányság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 15. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Miskolci Bányakapitányság,
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 5. §. (1) bekezdésében a 3. számú mellékletének 16. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala – Miskolci Igazgatóság,
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatóságok kijelöléséről és működési feltételeiről szóló 343/2006. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szikszó Város Önkormányzat Jegyzője véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET Általános rendelkezések

1. §. A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya Szikszó város igazgatási területére terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény¹, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított törvény², valamint az e törvény alapján meghatározott, Országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított kormányrendelet³ (*továbbiakban OTÉK előírásai*), illetve a T – 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T – 3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, és a jelen Helyi Építési Szabályzat⁴ előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

2. § Értelmező rendelkezések

- (1) E rendelet alkalmazásában:
 1. Egyedi telek: Az egyedi telek egy, esetenként több főépület önálló elhelyezésére szolgál.
 2. Tömbtelek: A tömbtelek több azonos, vagy egymást kiegészítő rendeltetésű főépület együttes elhelyezésére szolgál.
 3. Úszótelek: A tömbtelek területén külön tulajdonban álló épület részére kialakított földrészlet.
 4. Közös udvar: A közös udvar olyan kialakult telek, melyen belül az egyes rendeltetési egységek külön tulajdonban álló épület részére kialakított önálló ingatlan nyilvántartási, helyrajzi számmal rendelkező földrészletet tartalmaznak, és az önálló, külön nyilvántartott rendeltetési egységek csak a közös udvaron keresztül közelíthetők meg.
 5. Melléképület: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények használatát kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.
 6. Főépület: Az építmények azon csoportja, mely a területfelhasználási rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett funkciók elhelyezésére szolgál.

¹ A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv.

² Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv.

³ Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet

⁴ Helyi Építési Szabályzat, a továbbiakban HÉSZ

7. Kismélységű telek: A kismélységű telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, mely esetenként szabálytalan alakú, és a telekmélysége kisebb, mint 25 méter
8. Átmenő telek: Az átmenő telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, melynek megközelítési lehetősége a tömbön belüli elhelyezkedéséből adódóan két közútról is biztosítható.
9. Közlekedési területek szabályozása külterületen
 - a) Az út szabályozási szélessége: A Szabályozási Terven megadott meglévő, vagy tervezett közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal.
 - b) Az út építési területe: A jelenlegi jogi telekhatárok által határolt útterület
 - c) Az út védőtávolsága: A magasabb rendű jogszabályban⁵ megadott távolság

II. FEJEZET TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3. §. Belterületi határmódosítás

- (1) A szabályozás belterületi határvonalait és nagyságát a T – 2 és T – 3 jelű Szabályozási Terv jelöli ki.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható. A belterületbe vonás költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja.
- (3) A településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni. Amennyiben az egyes területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a Szabályozási Tervben és a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes, a belterületbe vonás nem feltétele az építésnek.⁶

4. §. A terv területének felhasználása építési használat szerint

- (1) Beépítésre szánt területek
 1. lakóterület, ezen belül
 - a) kisvárosias lakóterület **Lk**
 - b) kertvárosias lakóterület **Lke**
 - c) falusias lakóterület **Lf**
 2. vegyes terület, azon belül településközpont vegyes terület **Vt**
 3. gazdasági terület, ezen belül
 - a) kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
 - b) egyéb iparterület **Gip**
 4. különleges terület **K**, ezen belül
 - a) különleges intézményterület **Ki**
 - b) különleges vegyes terület **Kv**
 - c) különleges szőlő és borgazdálkodási terület **Kszb**
 - d) temető területek **Kt**
 - e) nagyterjedésű közmű területek **Kk**
 - f) sport- és rekreációs terület **Ksp**
 - g) egészségügyi terület **Ke**
 - h) mezőgazdasági üzemi terület **Kmg**
 - i) különleges megújuló energiatermelő terület **Ken**⁷

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

⁵ OTÉK 36.§

⁶ Módosította a 22/2016.(X.27) önkormányzati rendelet

⁷ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

- (2) Beépítésre nem szánt területek
 1. különleges beépítésre nem szánt területek **K, ezen belül**
 - a. temető területek **Kt**
 - b. nagykiterjedésű közmű területek **Kk**
 2. közlekedési és közműterületek, ezen belül
 - a) kötőtpályás közlekedési területek **KÖk**
 - b) közutak **KÖu**
 3. zöldterületek, ezen belül közpark **Kp**
 4. erdőterület, ezen belül
 - a) védőerdő **Ev**
 - b) gazdasági erdő **Eg**
 5. mezőgazdasági területek, ezen belül
 - a) kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - b) általános mezőgazdasági terület **Má**
 - c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Mák**
 6. vízgazdálkodási terület **V**
 7. természetközeli terület **Tk**

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

5. §. Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a Szabályozási Tervek tartalmazzák.
- (2) A szabályozás elemek módosításához a Szabályozási Terv módosítása szükséges.
- (3) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül Szabályozási Terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatók, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetetlenülését, vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.

6. §. A telkek beépítésének feltételei

- (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) Törölve ⁸
- (3) Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezeken a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemben kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra engedélyt kiadni nem lehet.
- (4) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembe helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni, és vízzáróságát jegyzőkönyvvel igazolni kell.
- (5) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése.
- (6) A területfelhasználási egységhez, az azon lévő építmények rendeltetésszerű használatához szükséges a külön rendeletben⁹ meghatározott mértékű gépjármű várakozó helykialakítása, illetve a rendszeres teherszállításhoz szükséges rakodóhelyeket biztosítani kell.
- (7) Ha az előírt számú várakozóhely saját építési telken belül nem alakítható ki, úgy az építésügyi hatóság az építést akkor is engedélyezheti, ha az építető a tervezett

⁸ Hatályon kívül helyezte a 6/2017. (III.16.) önkormányzati rendelet

⁹ Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. sz. rendelet 42. § és 4. sz. melléklete

beépítéstől legfeljebb 500 méteres távolságon belül a szükséges várakozóhely számot a közterületek közlekedésre szánt területének parkolási célra kijelölt területén, illetve a közforgalom céljára átadott magánutak és magánterületek területe egy részének felhasználásával, az út kezelőjének hozzájárulásával biztosítja a helyi parkolási rendeletben¹⁰ meghatározott feltételekkel.

(8) A csapadékvíz-elvezetésre vonatkozó előírások:

1. A már beépített területeken a meglévő csapadékvíz elvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig a jelenlegi elvezetési rendszer fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd burkolat kiépítésével, vagy az út soron következő rekonstrukciójával egyidejűleg kell a felszíni vízvezetést a csapadékvíz elvezetési koncepcióban szereplő módon, hidraulikailag méretezett elvezetési rendszerrel ki-, illetve átépíteni.
2. Törölve¹¹
3. A csapadékvíz kezelése a szennyvíztől elkülönített módon valósuljon meg.
4. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartásával kell biztosítani.

7. §.

Építéshatósági eljárások

- (1) A jelen rendelet hatálya alá eső területen az építésügyi hatósági engedélyhez és bejelentéshez kötött, illetve engedély és bejelentés nélkül végezhető építési tevékenységek körét az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló magasabb rendű jogszabály¹² tartalmazza.
- (2) Állattartó épület engedélyezési eljárása során a vonatkozó külön önkormányzati rendeletben megfogalmazott feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen épület, pavilon nem létesíthető kivéve, ha azt a Képviselőtestület által jóváhagyott közterület rendezési terv tartalmazza.
- (4) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méter, továbbá a környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti létesítmények esetében 100 méteres távolságon belül létesítmény csak külön jogszabályokban¹³ megadottak szerint helyezhető el.
- (5) Energiatermelési célú szélerőmű, szélturbina csak külterületen, ezen belül csak mezőgazdasági területen vagy birtokközpontokon illetve ipari rendeltetési zónában helyezhető el, az alábbi feltételekkel:
 1. a belterülettől és az országos természeti védettségű területektől legalább 500 méter, beépítésre szánt területtől, lakóépülettől és a közigazgatási határtól legalább 500 méter, országos út és közforgalmú vasút telekhatárától legalább 150 m távolságra,
 2. Az építmények magasságát legfeljebb 100 m.
- (6) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit
- (7) Árvíz és belvízveszélyes illetve nagyvízi mederrel érintett területek sajátos előírásai:
 1. Árvízvédelmi okokból az árvízveszélyes helyeken (a korábbi elöntések területein) a kismélységű telkek esetében legalább a jogszabályban előírt 6 méter kezelési sávot, egyéb esetekben legalább tíz méteres védőtávolságot kell tartani, mely egyben az építési hely határa is.
 2. A 35 méternél mélyebb telkek esetében a védőtávolság legalább 15 méter legyen.

¹⁰ 23./2011.(X.03.) önkormányzati rendelet

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 6/2017. (III.16.) önkormányzati rendelet

¹² Az építésügyi hatósági eljárásokról, valamint a telekalakítási és az építészeti-műszaki dokumentációk tartalmáról szóló 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklete

¹³ A 253/1997 (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK") 36. § (8) bekezdés szerint

3. Belvívveszélyes és árvízveszélyes területeken (a korábbi elöntések területein) valamint a meglévő várostesthez kapcsolódó kialakult beépített területeken, amit a Hernád folyó jelenleg még nem kijelölt nagyvízi medre érint, épületet és építményt elhelyezni csak az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
 4. Nagyvízi mederben új építés nem engedélyezhető.¹⁴
 5. A Szabályozási Terven jelölt ár és belvívveszéllyel érintett területeken az épületeket nem lehet alapincézni, és a földszinti padlószint a meglévő terephez képest legalább 1,0 méter magasságban legyen.
- (8) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (9) Az övezeti előírásokban meghatározott, telkekre vonatkoztatott kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke a burkolt felületek (utak, parkolók, zöldbeton, műanyag gyeprács) területe nem vehető figyelembe.

8. § A telekalakítás szabályai

- (1) Új építési telek kialakítása esetén az övezeti szabályozásban megadott minimális telekméretnél kisebb telket nem lehet kialakítani.
- (2) Nyúlványos telekbelterületen újonnan nem alakítható ki.
- (3) Az építési engedélyezési eljárás során az építési telek utcai határvonala ütemezetten is kialakítható, amennyiben a tervezett szabályozási vonal meglévő, megtartani kívánt épületen halad át. Az épületen áthaladó szabályozási vonal szakasszal érintett telekalakítást és út céljára történő lejegyzést csak az épület elbontásakor kell végrehajtani amennyiben ez közérdeket nem sért, illetve konkrét városi fejlesztést nem akadályoz.
- (4) Telekalakítás ott is engedélyezhető, ahol a telekalakítással kialakuló telekméret az építési övezeti előírás irányába hat, de nem éri el az ott előírt mértéket.
- (5) Telekmegosztás esetén a kialakított ingatlan közterületről történő gépjárművel történő megközelítését vizsgálni kell. Ha a megosztásra kerülő ingatlan közterületi homlokvonalaiban korábban közlekedési, közmű, egyéb létesítmény került beépítésre, a kérelmező saját költségén történő átépítésre vonatkozó nyilatkozatát be kell szerezni.
- (6) Azon telkek esetében, melyek több tulajdoni albetétet tartalmaznak - különös tekintettel az egy úszótelken lévő ingatlanokra - a telekegyesítés, az albetétek összevonása akkor is engedélyezhető, ha az övezeti előírások megvalósításának irányába hat, de nem éri el az ott meghatározott értéket.
- (7) Kertvárosi és falusias lakóterületen valamint településközponti vegyes területen belül azon telkek melyeket legalább két oldalról utca határol (sarok vagy átmenő telek, akkor is megoszthatóak, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 400 m² területű és beépíthető.
- (8) Az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatról és a Szabályozási Tervtől eltérő kialakult használat esetén a terv szerinti igénybevétel időpontjáig, továbbá a tartalék területeken telekalakítás a 7. § vonatkozó rendelkezésein túl, csak a kialakult használat megtartásával és csak telekegyesítés és telekhatár-rendeztés céljára, engedélyezhető.
- (9) A város területén kialakult tömbtelkes, úszótelkes területek telekalakításának szabályai.
- (10) Az úszótelkek területe az egyes épületrekonstrukciókhoz kapcsolódóan a közterületek, vagy más területek rovására növelhető. Az úszótelkek bővítése, amennyiben közterületet érint, külön Képviselő-testületi határozattal kerül megállapításra.

¹⁴ 21/2006.(I.31.) Kormányrendelet

9. §.

A területre vonatkozó általános előírások

- (1) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetők, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (2) Kertvárosias és falusias lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).
- (3) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (4) A falusias és kertvárosias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:
 1. jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló,
 2. a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
 - a) nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - b) tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
 - c) az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
 - d) kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
 - e) a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
 - f) fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház),
 - g) pince, pince felépítménye,
 3. előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.
- (5) A telkek kötelezően zöldfelülettel fedett telekrésze kialakítására vonatkozó rendelkezések:¹⁵
 1. A telek korlátozottan beépíthető kötelezően zöldfelülettel fedett részén épület, építmény nem létesíthető.
 2. A Szabályozási terven jelölt, a telek kötelezően zöldfelülettel fedett részének legalább 75%-át háromszintes növény-állománnyal kell beültetni a használatba vételig.
 3. A telkek kötelezően zöldfelülettel fedett telekrésze a telek előírt zöldfelületébe beszámítható.
 4. Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:
 - a) legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
 - b) legalább 20 db cserje, valamint
 - c) a nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

10. §

Előkertek, oldalkertek, hátsókertek, építési hely szabályozása

(1) Előkertek

1. Az előkertek méretét a Szabályozási Terv szerint kell meghatározni. A Szabályozási Terven az alábbi jelölés használatos:
EK = kötelező előkerti méret, Szabályozási Terv szerinti méretekkel.
2. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve Szabályozási Terv szerinti érték.
3. Ahol a terv nem jelöl előkerti méretet, vagy az előkert eltér a szabályozott értéktől, ott a kialakult állapotot és az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni.
4. Az építési hatóság abban az esetben, ha a terület nem áll sem településszerkezeti, sem helyi védelem alatt az 5 méteres előkernél nagyobb előkertet is engedélyezhet, ha erre műszaki, vagy egyéb indok okot ad.

¹⁵ Módosította a 11/2016.(V.06) önkormányzati rendelet

(2) Oldalkertek

Az oldalkertek megállapítása általában az OTÉK¹⁶ szerint történjen az alábbi eltérések alkalmazásával:

1. Amennyiben a telek kialakult beépítési viszonyai és telekszélessége miatt az épület az OTÉK szerinti oldalkerti méret betartása esetén nem építhető be racionálisan (legalább 7 méter széles épület) és az OTÉK - ban előírt építmények közötti legkisebb telepítési távolság nem tartható a szomszédos telkek között, úgy az újonnan épült vagy felújításra kerülő épület esetében a tényleges építménymagasság értéke határozza meg az oldalkerti méretet, mely azonban nem lehet kevesebb 4 méternél.
2. A szomszédos telek felé megtartott minimális (legalább 4 méteres) oldalkert felé néző tetőszakasz kontyolt tetőfelületű is lehet, azonban ezen tetőszakaszon nyílás nem létesíthető. A tetőhéjazat csak nem éghető anyagú lehet.
3. Amennyiben a tényleges építménymagasság nagyobb mint 4 méter, úgy a szomszéd telek felőli falat nyílás nélküli tömör (tűzgátló) falként kell megépíteni, átalakítani.
4. Amennyiben a kialakult állapot kisebb oldalkerti méretű, mint 4 méter, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni felújítás esetén.
5. A kialakult telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendők:
 - a) A tetőfedés anyaga csak nem éghető anyag lehet (cserép, betoncserép, stb.)
 - b) A kialakult telepítési távolság ellenére a szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sátoztető, stb.) a szomszéd telek felé nem kell tűzfalat építeni, azonban az építési oldal felőli szomszéd felé néző tetőfelületen nyílászáró nem létesíthető.

(3) Hátsókertek

A hátsókertek megállapítása általában az OTÉK¹⁷ szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. A kertvárosias és falusias lakóterületek:
 - a) Az Lke/1. építési övezetek esetében 40 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól.
 - b) Az Lf/1. építési övezetek esetében 60 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól
 - c) Amennyiben a telek mélysége a megadott méreteknél kisebb, úgy a hátsókert méreteit az OTÉK¹⁸ előírásai szerint kell megtartani.
2. A hátsókertek megállapításánál a Szabályozási Terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a Szabályozási Terven megadott érték szerint kell megállapítani.
 $HK \geq$ minimális hátsókerti méret Szabályozási Terv szerinti méretekkal.
3. A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások
 - a) Ha a meglévő kialakult kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építés oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.
 - b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
 - c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(4) Építési vonal

1. Az építési vonalat a Szabályozási Terv szerint kell meghatározni
2. A Szabályozási Terven az alábbi jelölések használatosak:
 $ÉV =$ kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
 $\geq ÉV \geq$ építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
 $ÉV \geq$ építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól

¹⁶ A 253/1997 (XII.20.) kormányrendelet („OTÉK”) 35. § és 36. § szerint

¹⁷ A 253/1997 (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK”) 35. § és 36. § szerint

¹⁸ A 253/197. (XII. 20.) Kormányrendelet 35. §. (4) bekezdés szerint

- ÉV = K kialakult építési vonal
3. A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
- a) Amennyiben kötelező építési vonal kerül meghatározásra, úgy a létesíteni kívánt épületnek 2/3 részben a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - b) Kialakult nyúlványos telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javító kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet.
 - c) Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor a kialakult „szabálytalan telek” szélessége a kötelező építési vonal mentén nem éri el az övezetre meghatározott legkisebb telekszélesség mértékét, de a kijelölt építési helyen belül épület elhelyezhető az egyéb általános övezeti előírásoknak megfelelően.

11. §

A kialakult állapot értelmezése

- (1) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
- (2) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK¹⁹, valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
- (3) Ha az övezetbe eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az övezeti szabályozási előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkákat, ill. telekalakítást végezni:
 - 1. ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti szabályozás előírásait kell alkalmazni.
 - 2. ha a telek méretei nem felelnek meg az övezeti szabályozási előírásoknak, akkor a telekméretek – a Szabályozási Terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve tovább nem csökkenthetők, a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
 - 3. ha az építmény magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az övezeti szabályozásban előírt értéket. Ha az építmény(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az övezeti szabályozás előírásait kell alkalmazni.
 - 4. ha az övezetben előírt zöldfelületi mérték nem tartható a telek kialakult beépítettsége miatt, akkor a zöldfelület mértéke a „túlépítettség” mértékével csökkenthető.
- (4) Kisvárosias és kertvárosias valamint falusias lakó-, valamint településközpont vegyes zónában az átmenő telek akkor is megosztható, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű, valamint közterületről vagy magánútról megközelíthető. Építési engedély csak az előírt közművesítettség megléte esetén adható. Amennyiben a kialakult telek megosztására igény merül föl és az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű, akkor a HÉSZ övezeti szabályozásában megadott alakítható telekszélességi méretet a kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.
- (5) Kialakult előkert megtartható, amennyiben a telken lévő épület megtartásra kerül.

¹⁹ Az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) korm. rendelet 36. §

- (6) A helyi értékvédelmi területen belül elhelyezkedő területek saroktelkein csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal.

12. §

Az illeszkedés szabályainak alkalmazása

- (1) Az illeszkedés szabályainak alkalmazásával kell eljárni az alábbi esetekben, amennyiben az általános és konkrét övezeti szabályozás másként nem rendelkezik:
1. Előkertek megállapítása
 2. Hátsókertek megállapítása
 3. Telekmegosztásnál az alakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység meghatározása
 4. Építési vonal kijelölése a megadott építési helyen belül
 5. Épület elhelyezés az építési helyen belül
 6. Melléképületek elhelyezése az építési helyen belül, különös tekintettel a beépítési módra, az oldal-, és hátsókertre, valamint a tetőformára.
 7. A megengedett legkisebb építménymagasság értékének megállapítása.
 8. Az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjazatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál.
 9. Megengedett legkisebb építménymagasság értékének megállapítása.
 10. Minden olyan esetben, amikor a HÉSZ és a Szabályozási Terv nem ad egyértelmű szabályozást

13. §

A beépítési módok helyi alkalmazása

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód
1. Főépületek esetében
 - a) 12 méter kialakult telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el
 - b) Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló épületelhelyezés 0-1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
 - c) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadon álló épületelhelyezés is lehetséges.
 - d) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni, Utcai vízvezetés kiépítésének hiányában vissza kell vezetni az ereszcatornával összegyűjtött vizet telken belülrre. A terepszint feletti, közterületre nyúló ereszcatorna átvezetések le kell bontani.
 - e) A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja. Amennyiben kötelező előkertet tartalmaz a szabályozás, úgy az épület elhelyezését tekintve az előkert mértékével csökkentett telekszélesség alapján kell eljárni.
 - f) Amennyiben a kialakult építési rend és a telekszélességek indokolják, az oldalhatáron álló beépítésnél a saroktelek utcai telekhatára a beépítési oldallá válhat, ez esetben előkertet nem kell tartani.
 - g) A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
 - h) Ha az oldalhatáron álló beépítésű övezetekbe sorolt tömbökben a beépítés részben ikres, részben szabadonálló, az építési hatóság a magasabb rendű jogszabályban²⁰ foglaltak betartásával az oldalhatáron álló beépítéstől eltérő beépítést is engedélyezhet a telekszélesség függvényében, amennyiben a terület nem áll településszerkezeti védelem alatt, és a tűztávolságok betarthatóak. Ez 9 méter telekszélesség alatt zárt sorú, 14 méter telekszélesség alatt ikres beépítés lehet.

²⁰ OTÉK 36. §

2. Melléképületek esetében
 - a. A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadon állóan is létesíthető.
 - b. Kialakult állapotok szerint az illeszkedés szabályira figyelemmel más beépítési mód is alkalmazható.
 - c. Kismélységű telkek oldalkert felőli építési helyen belül garázs csak a főépülettel egybeépítve az illeszkedési szabályok megtartása mellett engedélyezhető.
- (2) Szabadonálló beépítési mód

Ha a szabadonálló beépítésű övezetekben a telekszélesség 16 méternél kisebb, oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető a tűztávolságok és telepítési távolságok betarthatósága esetén akkor, ha a terület nem áll településszerkezeti és egyéb védelem alatt.
- (3) Zárt sorú beépítési mód
 1. Az építési övezeti jelekben *- al nem jelölt Z=zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zátsorúsítás (telekhatártól telekhatárig való építés) nem kötelező.
 2. A zátsorú jelleget azonban legalább 2 m magas kapuzattal, vagy falkerítéssel biztosítani kell (hézagosan zátsorú beépítés). Az épületek közötti „hézag” (a kapuzat, vagy falkerítés hossza) nem lehet nagyobb sem a telek homlokvonalának 1/3-ánál, sem pedig 6 m-nél.
 3. Az udvari szárny esetében legalább 3 méteres oldalkerti méretet kell tartani.
 4. Az övezeti jelekben Z*-gal jelölt zátsorú beépítési mód esetében a magasabb rendű út felőli telekvonalon kötelező zátsorúsítást kell alkalmazni, azonban teljes zátsorúsítás esetén kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek megközelítését, ha az máshonnan nem biztosított.
 5. Amennyiben a teljes zátsorúsítást a szomszédos épület oldalhatárra nyíló kialakult ablakai akadályozzák, úgy az oldalhatáron álló épület elhelyezést kell alkalmazni.²¹
 6. Ha a HÉSZ vagy a kialakult állapot alapján a beépítési mód zátsorú, és a beépíteni kívánt telek mindkét szomszédos telkén meglévő épület áll, a telekhatártól számított 3 méteres távolságot az illeszkedési szabályok szerint megállapított építési oldallal szemköztli telekhatártól kell tartani. A másik szomszédos oldal esetében az újonnan épített épület a telekhatárra kerülhet akkor, ha a szomszédos épület a telekhatártól legalább 3 méterre áll, vagy a szomszédos épületnek erre a telekoldalra nem néznek huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiségeinek ablakai. Amennyiben az építési oldal felé a szomszéd épületnek 3 méteres távolságon belül huzamos tartózkodás céljára szolgáló ablakai nyílnak, úgy a tervezett épület ettől az épülettől legalább 3 méteres távolságra kerüljön elhelyezésre.
 7. Zárt sorú beépítési módban a megengedett legnagyobb beépítettségi mérték az OTÉK keretei között növelhető az alábbiak szerint:
 - a) saroktelek esetén 25 %-kal,
 - b) átmenő telek esetében 15 %-kal növelhető.

III. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEINEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

14. §

Kisvárosias lakóterületek

- (1) A Szabályozási Terven LK jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek.
- (2) A kisvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint²², kivéve a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari építmény, mely nem helyezhető el.
- (3) A kisvárosias lakóterületen belül kivételesen elhelyezhető funkciók magasabb rendű jogszabály szerint²³, helyezhetők el, kivéve a termelő kertészeti építményt és az üzemanyagtöltő állomást, melyek nem helyezhetők el.

²¹ Az OTÉK 36. § (3) bekezdés szerint

²² Az OTÉK 12. § (2) bekezdés szerint

(4) A kivételesen elhelyezhető funkciók akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését és használatát.

(5) A kisvárosias lakóterület kiegészítő funkcionális szabályozása:

1.  jelű funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes lakóterületek alakíthatók ki, a lakóterületen legfeljebb hatlakásos lakóépület építhető. Egy telken legfeljebb két lakóépület építhető.
A Szabályozási Terven jelölt a „telek be nem építhető része” határvonalon belül épületet elhelyezni nem lehet.
2.  jelű funkcionális övezet tömbtelkes, ahol az egyes épületek úszótelkeken helyezkednek el, vagy egyedi telkes. A funkcionális övezeten belül sajátos övezeti szabályozás érvényesül.

(6) Az  jelű kisvárosias lakóterület övezeti szabályozása

1. A meglévő lakótelep, lakóépületei és a hozzá tartozó tömbtelek által elfoglalt területek, ahol a beépítési mód kialakult, részben szabadonálló, részben típusépületek szekcióiból összeállított, több épületet összefogó épületegyüttes.
2. A megengedett legnagyobb beépítettség mértékét a kialakult állapotok szerint kell figyelembe venni az alábbi eltérésekkel:
 - a) A lakóövezetben a lakóépületek alapterülete maximum 25%-kal növelhető egységes épület felújítás esetében, melynek célja a homlokzat rekonstrukció, a liftelhelyezés, bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezésének elősegítése. Ebben az esetben az úszótelek bővítésének megfelelő kialakítását is végre kell hajtani.
 - b) Spontán, egyedi esetekben bővítés nem engedélyezhető, csak legalább egy szekcióra vonatkozóan.
3. Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben, maximum 1,2 méter magasságú parapetfallal növelhető, a tető hajlásszöge a 45°-ot nem haladhatja meg. Emeletráépítés nem engedélyezhető.
 - a) Magastető építés egységes, teljes épületet magába foglaló módon történhet. Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
 - b) Magastető ráépítés esetén a tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
 - c) Tetőtérbeépítés esetén szekciónként legfeljebb 3 önálló rendeltetési egység építhető.

(7) Az  övezeten belüli egyéb területek szabályozása:

1. Az  Kisvárosias lakóterületen belüli garázssterület, mely meglévő és tervezett garázsepületek elhelyezésére szolgál.
 - a) A garázsepületeket csak egységesen, egyszerre megépítve, azonos építészeti megjelenéssel lehet megvalósítani, magastetővel, vagy zöldtetővel.
 - b) Az övezet telkein a beépítettség 100%-os, az építménymagasság legfeljebb 4,0 m lehet.
2. Az  jelű kisvárosias lakóövezeten belüli zöldterület, közkert.

²³ Az OTÉK 12. § (3) bekezdés szerint

- a. A tömbtelkes (azon belül úszótelkes) beépítéssel megvalósult lakóterületek részére fönntartott meglévő közterületeket fenn kell tartani.
 - b. A közterületek legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, kivéve a meglévő sportpályák, játszótérek, utak, parkolók területét.
 - c. A közterületeken belül épület nem létesíthető.
 - d. A meglévő zöldterületek felújítását a meglévő növényállomány részletes vizsgálata után kertészeti kiviteli tervek alapján kell megvalósítani.
- (8) A lakóövezeten belüli közlekedési és zöldterületeket a közhasználat elől tartósan elzárni nem lehet. Az ideiglenes elzárás csak épületek felújítása, közmű illetve utak felújítása céljából lehetséges külön engedély alapján.
- (9) A kisvárosias lakóterületi tömb és úszótelkes rendszere a területek magántulajdonba adásával megszüntethetők az alábbi feltételekkel:
1. A tömbre telekalakítási tervet kell készíteni.
 2. Az egyes egyedi telkek kialakítása mások érdekeit (utak, parkolók, zöldfelületek használata) nem sértheti.
 3. Az egyes úszótelkek telek-kiegészítése, a tömbtelek arányos felosztásával valósuljon meg.
- (10) A kisvárosias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:²⁴

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott							
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb			megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %				
			szélesség (m)	telekterület (m ²)	zöldfelület (%)						
Kisvárosias lakóterület	Lk 1.1 <table><tr><td>Z</td><td>60</td></tr><tr><td>6,0</td><td>300</td></tr></table>	Z	60	6,0	300	Z	10	300	20	6,0	60
Z	60										
6,0	300										
funkcionális övezet	Lk 1.2 <table><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>12,5</td><td>500</td></tr></table>	SZ	40	12,5	500	SZ	-	500	40	12,5	40
	SZ	40									
	12,5	500									
Lk 1.3 <table><tr><td>Z</td><td>60</td></tr><tr><td>4,5</td><td>300</td></tr></table>	Z	60	4,5	300	Z	15	300	20	4,5	60	
Z	60										
4,5	300										
Lk 1.4 <table><tr><td>O</td><td>40</td></tr><tr><td>6,0</td><td>600</td></tr></table>	O	40	6,0	600	O	15	600	40	6,0	40	
O	40										
6,0	600										
Kisvárosias lakóterület	Lk 2.1 <table><tr><td>SZ</td><td>60</td></tr><tr><td>12,5</td><td>500</td></tr></table>	SZ	60	12,5	500	SZ	-	500 (K)	20	12,5	60
SZ	60										
12,5	500										

²⁴ Módosította a 11/2016.(V.06) önkormányzati rendelet

²⁵ Módosította a 11/2016(V.06) önkormányzati rendelet

Lk 2...	Lk 2.2	SZ	40	12,5	500	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	12,5	40	
--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott				
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb			megengedett építmény magasság (m)	legna- gyobb beépí- tettség (%)
			szélesség (m)	telek- terület (m ²)	zöld- felület (%)		
Kertvárosias lakóterület Lke 1... funkcionális övezet	Lke 1.1 O 30 4,5 500	O	16	500	50	4,5	30
	Lke 1.2 O 30 4,5 420	O	16	420	50	4,5	30
	Lke 1.3 IKR 30 4,5 420	IKR	14	420	50	4,5	30
	Lke 1.4 IKR 30 6,0 800	IKR	20	800	50	6,0	30
	Lke 1.5 O 30 6,0 600	O	16	600	50	6,0	30
	Lke 1.6 SZ 30 6,0 (K)	SZ	16	(K)	50	6,0	30
Lke 2... funkcionális övezet	Lke 2.1 SZ 30* 6,0 250-500	SZ	16	250- 500	50*	6,0	*a telek- méret függvé- nyében eltérő, külön táblázat szerint
²⁹ Lke 3... funkcionális övezet	Lke 3.1 SZ 30 6,5 600	SZ	16	600	50	6,5	30

(7) Az övezetekben alkalmazott eltérő szabályozások a táblázatban jelölt helyeken:

1. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke a *-gal jelölt esetben a telekméretek függvényében az alábbiak szerint engedélyezhető a kialakult telkek esetében, ha a a telekterület:
 - a) kisebb, mint 250 m², a megengedett beépítettség mértéke a telek területének 50%-a,
 - b) 250-300 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 35%-a,

²⁹ Módosította a 12/2020.(VI.30.) önkormányzati rendelet

- c) 300-350 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 30%-a,
 - d) 350-400 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 25%-a,
 - e) 400-450 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 20%-a,
 - f) 450-500 m² közötti, a megengedett beépítettség mértéke a 250 m² 50%-a + a 250 m² feletti telekrész 15%-a,
 - g) nagyobb, mint 500 m², a beépítettség legnagyobb mértéke 30%.
2. A kötelezően betartandó zöldfelület mértéke a *-gal jelölt esetekben a be nem épített területre vonatkozik.

16. §. Falusias lakóterületek

- (1) A Szabályozási Terven **Lf** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint³⁰, kivéve az üzemanyagotöltő állomást, ami nem helyezhető el.
- (3) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) A lakóépületeket, melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja..
- (5) A terménytárolás céljára használatos melléképületek építménymagassága legfeljebb 7.5 m lehet.
- (6) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:
 - 1. Lakó és gazdasági udvar zónája**
 - a) Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
 - b) Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
 - c) Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
 - 2. Gazdasági és kert zóna**
 - a) Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 60 méterig terjedő zóna.
 - b) A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 - c) Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
 - d) Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
 - 3. Kertzóna**
 - a) Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
 - b) Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.
- (7) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.
- (8) Az övezetek mind belterületben, mind külterületi lakott helyként is megjelenhetnek. A lakóterületek belterületbe vonásának kötelezettsége a falusias lakóterületre nem vonatkozik, amennyiben külterületen találhatóak, és a belterülethez közvetlenül nem csatlakoznak. Ebben az esetben beépítésre szánt területként kezelendő.

³⁰ Az OTÉK 14. § (2) bekezdés szerint

(9) A falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

(10)

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott								
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb			megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %				
			szélesség (m)	telekterület (m²)	zöldfelület (%)						
Falusias lakóterület	Lf 1.1 <table><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>1200</td></tr></table>	O	30	4,5	1200	O	16	1200	40	4,5	30
O	30										
4,5	1200										
funkcionális övezet	Lf 1.2 <table><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>860</td></tr></table>	O	30	4,5	860	O	16	860	40	4,5	30
	O	30									
4,5	860										
	Lf 1.3 <table><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>500</td></tr></table>	O	30	4,5	500	O	16	500	40	4,5	30
O	30										
4,5	500										

17. §.

A településközponti vegyes területek

- (1) A Szabályozási Terven **Vt** jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- (2) A településközpont vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint³¹, kivéve parkolóházat és az üzemanyagtöltő állomást, ami nem helyezhető el.
- (3) A településközpont vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el a magasabb rendű jogszabályban³² felsorolt létesítmények.
- (4) A településközpont vegyes területek funkcionális övezetei:

1. A  funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes településközponti vegyes területek alakítható ki. Az övezet elsősorban lakó- és intézményi funkciók elhelyezésére szolgál. Az övezeten belül egy telken belül több önálló rendeltetési egység elhelyezhető.³³

2. ³⁴ A  funkcionális övezet kötelező önkormányzati és egyéb közösségi, valamint a gazdasági területek központi feladatait ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, konferencia központ és kiszolgáló létesítményei és szociális épületek elhelyezésére szolgál.

3. A  funkcionális övezet az országos védetségű műemlék együttesek területe. Kialakult állapot. Az építés az Örökségvédelmi Hivatal engedélyével lehetséges.

(5) A  területeken belül eltérő területfelhasználású övezetek szabályozása:

³¹ Az OTÉK 16. § (2) bekezdés szerint

³² Az OTÉK 16. § (3) bekezdés szerint

³³ Módosította a 12/2018.(VI.13.) önkormányzati rendelet

³⁴ Módosította a 21/2020.(XII.14) önkormányzati rendelet

1.  Településközponti vegyes területen belüli köztér övezete, a telek be nem építhető része, közhasználati funkciók számára fenntartandó. Közterületként értelmezhető. Magánútként kialakítható, mert több rendeltetési egység megközelítését biztosítja.
 2.  Településközponti vegyes területen belüli köztér övezete, a telek be nem építhető része, közhasználati funkciók számára fenntartandó. Közterületként értelmezhető. Magánútként kialakítható, mert több rendeltetési egység megközelítését biztosítja³⁵
 3.  Településközponti vegyes területen belüli parkoló övezet
- (6) A  övezeten belül a szabályozási terven jelölt („a telek közforgalom céljára megnyitandó része”) területsávot elkeríteni nem lehet, a területet a közforgalom számára átjárhatóvá kell tenni.

(7) A településközponti vegyes területek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott								
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb			megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség (%)				
			szélesség (m)	telekterület (m²)	zöldfelület (%)						
Település-központi vegyes terület Vt 1. funkcionális övezet	Vt 1.1 <table><tr><td>Z</td><td>80</td></tr><tr><td>9,5</td><td>500</td></tr></table>	Z	80	9,5	500	Z	14	500	10	9,5	80
	Z	80									
	9,5	500									
	Vt 1.2 <table><tr><td>Z</td><td>80</td></tr><tr><td>7,5</td><td>500</td></tr></table>	Z	80	7,5	500	Z	14	500	10	7,5	80
	Z	80									
	7,5	500									
Vt 1.3 <table><tr><td>Z</td><td>60</td></tr><tr><td>7,5</td><td>500</td></tr></table>	Z	60	7,5	500	Z	14	500	25	7,5	60	
Z	60										
7,5	500										
Vt 1.4 <table><tr><td>Z*</td><td>50</td></tr><tr><td>7,5</td><td>600</td></tr></table>	Z*	50	7,5	600	Z*	14	600	30	7,5	50	
Z*	50										
7,5	600										
Vt 1.5 <table><tr><td>Z</td><td>40</td></tr><tr><td>6,0</td><td>600</td></tr></table>	Z	40	6,0	600	Z	14	600	40	6,0	40	
Z	40										
6,0	600										
Vt 1.6 <table><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>6,5</td><td>400</td></tr></table>	SZ	40	6,5	400	SZ	14	400	30	6,5	40	
SZ	40										
6,5	400										

³⁵ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

³⁶ Módosította a 12/2018.(VI.13.) önkormányzati rendelet

Vt 2. funkcionális övezet³⁷	Vt 2.1 Z 70 7,5 500	Z	14	500	20	7,5	70
	Vt 2.1.1 SZ 40 6,0 2500	SZ	50	2500	20	6,0	40
	Vt 2.2 Z 80 7,5 500	Z	14	500	10	7,5	80
	Vt 2.3 Z* 60 7,5 600	Z*	14	600	25	7,5	60
	³⁸ Vt 2.3.1 Z 60 7,5 300	Z	-	300	10	7,5	60
	³⁹ Vt 2.3.2 Z 80 6,5 100	Z	-	100	10	6,5	80
	Vt 2.4 SZ 60 4,5 1000	SZ	14	1000	25	4,5	60
	Vt 2.5 SZ 40 12,5 1000	SZ	14	1000	40	12,5	40
	Vt 2.6 SZ 50 7,5 700	SZ	14	700	30	7,5	50
	⁴⁰ Vt 2.7 SZ 60 12,5 1000	SZ	14	1000	25	12,5	60
	⁴¹ Vt 2.8** SZ 60 25 2000	SZ	20	2000	25	25	60

³⁷ Módosította a 11/2016(V.06) önkormányzati rendelet

³⁸ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

³⁹ Módosította a 12/2018.(VI.13.) önkormányzati rendelet

⁴⁰ Módosította a 11/2016(V.06) önkormányzati rendelet

⁴¹ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

Vt 3. funkcionális övezet	Vt 3.1 SZ 40 (K) 1000	SZ	14	1000	40	(K)	40
	Vt 3.2 SZ 40 6,0 500	SZ	14	500	40	6,0	40
Vt 4. funkcionális övezet	Vt 4.1 Z 60 7,5 600	Z	14	600	25	7,5	60

A Z*-al jelölt övezetekben kötelező zárt sorúsítás

** A Vt/2.8 övezetben lakófunkció csak szolgálati lakásként létesíthető.⁴²

18. §. Gazdasági területek

(1) A város gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek (Gksz) és iparterületek (Gip)

(2) A

Gksz

1. ...

 övezet előírásai

1. Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint⁴³, kivéve a sportlétesítményeket, melyek nem helyezhetőek el.
2. Az övezetben kivételesen elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint⁴⁴ kivéve az egyházi épületeket, melyek nem helyezhetőek el.

(3) Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető. Az övezetben csak szolgálati lakás alakítható ki, telkenként legfeljebb két lakással.

(4) A

Gip

1. ...

 egyéb iparterület övezet előírásai

1. Az iparterület besorolását tekintve egyéb iparterület.
2. Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint⁴⁵ kivéve az egyházi épületeket, melyek kivételesen sem helyezhetőek el.

(5) Egy építési telken belül több épület is építhető.

(6) A

Gip

2....

 Jelentős mértékű zavaró hatású iparterület övezet előírásai

1. Az iparterület besorolását tekintve zavaró hatású iparterület.
2. Az övezetben elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály szerint⁴⁶.

(7) A biológiai aktivitási mérleg egyensúlyának megteremtéséhez az újonnan kialakítandó Gip övezetekben egybefüggő zöldsávot kell telken belül kialakítani. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal (gyep + 40db cserje / 150 m², vagy 1 db nagy lombkoronájú fa / 150m²) kell megvalósítani.

⁴² Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

⁴³ Az OTÉK 19. § (2) bekezdés szerint

⁴⁴ Az OTÉK 19. § (3) bekezdés szerint

⁴⁵ Az OTÉK 20. § (4) (5) bekezdés szerint

⁴⁶ Az OTÉK 20. § (3) bekezdés szerint

(8) A gazdasági területek (Gksz, Gip/1 és Gip/2) építési övezetein belül alkalmazható sajátos építési szabályok:⁴⁷

1. A megengedett legnagyobb építménymagasság értékétől az egyes technológiai berendezések, műtárgyak, kémények és más, a technológiát szolgáló egyéb építmények illetve épületrészek esetében el lehet térni.
2. A technológiai berendezéseket az építménymagasság számításánál nem kell figyelembe venni.

(9) A gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:⁴⁸

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott							
	Építési övezet jele			beépíté si mód	alakítható legkisebb			megengedett építmény magasság (m)	legna- gyobb beépít- tettség (%)		
					szélesség (m)	telek- terület (m ²)	zöld- felület (%)				
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület ⁴⁹ Gkszi 1. funkcionális övezet	Gkszi 1.1 <table><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>6,0</td><td>2000</td></tr></table>	SZ	40	6,0	2000	SZ	50	2000	40*	6,0	40
	SZ	40									
	6,0	2000									
	Gkszi 1.2 <table><tr><td>SZ</td><td>40</td></tr><tr><td>6,0</td><td>5000</td></tr></table>	SZ	40	6,0	5000	SZ	100	5000	40*	6,0	40
	SZ	40									
6,0	5000										
Gkszi 1.3 <table><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>12,5</td><td>1500</td></tr></table>	SZ	50	12,5	1500	SZ	25	1500	20*	12,5	50	
SZ	50										
12,5	1500										
Gkszi 1.4 <table><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>7,5</td><td>1000</td></tr></table>	SZ	50	7,5	1000	SZ	20	1000	20*	7,5	50	
SZ	50										
7,5	1000										
Gkszi 1.5 <table><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>12,5</td><td>1000</td></tr></table>	SZ	50	12,5	1000	SZ	20	1000	20*	12,5	50	
SZ	50										
12,5	1000										
Egyéb iparterület Gipi 1. funkcionális övezet	⁵⁰ Gipi 1.1 <table><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>25,0</td><td>2000</td></tr></table>	SZ	50	25,0	2000	SZ	40	2000	25*	25,0	50
	SZ	50									
25,0	2000										
Gipi 1.2 <table><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>35,0</td><td>2000</td></tr></table>	SZ	50	35,0	2000	SZ	50	2000	25*	35,0	50	
SZ	50										
35,0	2000										

⁴⁷ Módosította a 6/2017. (III.16.) önkormányzati rendelet

⁴⁸ Módosította a 12/2016. (V.28.) önkormányzati rendelet

⁴⁹ Módosította a 11/2016. (V.06) önkormányzati rendelet

⁵⁰ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

	51	<table><tr><td>Gip</td><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>1.3</td><td>16,0</td><td>2000</td></tr></table>	Gip	SZ	50	1.3	16,0	2000	SZ	20	2000	25*	16,0	50
	Gip	SZ	50											
	1.3	16,0	2000											
<table><tr><td>Gip</td><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>1.4</td><td>6,0</td><td>700</td></tr></table>	Gip	SZ	50	1.4	6,0	700	SZ	20	700	25*	6,0	50		
Gip	SZ	50												
1.4	6,0	700												
<table><tr><td>Gip</td><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>1.5</td><td>20,0</td><td>2000</td></tr></table>	Gip	SZ	50	1.5	20,0	2000	SZ	20	2000	25*	20,0	50		
Gip	SZ	50												
1.5	20,0	2000												
Egyéb iparterület	<table><tr><td>Gip</td><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>2.1</td><td>6,0</td><td>4000</td></tr></table>	Gip	SZ	30	2.1	6,0	4000	SZ	40	4000	50*	6,0	30	
	Gip	SZ	30											
2.1	6,0	4000												
<table><tr><td>Gip</td><td>SZ</td><td>30</td></tr><tr><td>2.2</td><td>7,5</td><td>8000</td></tr></table>	Gip	SZ	30	2.2	7,5	8000	SZ	100	8000	50*	7,5	30		
Gip	SZ	30												
2.2	7,5	8000												

*- többszintes (háromszintű) növényállomány alakítandó ki (gyep + 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m² növényzet

19. §. Különleges területek

- (1) A Szabályozási Terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
 (2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

1.  Különleges intézményi területek övezetei
2.  Különleges vegyes területek övezetei
3.  Különleges szőlő és borgazdálkodással kapcsolatos területek övezetei
4.  Temető területek övezetei
5.  Nagyterjedésű közmű övezetek
6.  Sport és rekreációs területek övezete
7.  Egészségügyi terület övezete
8.  Különleges mezőgazdasági üzemi terület övezete

⁵¹ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

10.

K
Z

 Különleges területen belüli zöldterület

11.

K
Z

 Különleges területen belüli zöldterület

20 §.

Különleges intézményi területek

(1) A különleges intézményi területek funkcionális szabályozása:

1. A K/1 területek a Pincefalu területén belül elsősorban idegenforgalmi hasznosítású és egyéb intézményi funkciók elhelyezésére szolgálnak.
2. Nem helyezhető el a területen belül üzemanyagtöltő, önálló parkoló terület és garázs 3,5 t összsúlynál nehezebb gépjárművek számára, valamint parkolóház, kisipari termelés mértékét meghaladó ipari - gazdasági tevékenység.
3. Az építési telken belül csak egy épület építhető kivéve, ha erre a Szabályozási Terv önálló építési hellyel lehetőséget biztosít.

(2) A különleges intézményi területek övezeti szabályozása:⁵⁴

1.

K
1...

Különleges intézményi területek - melyen belül az alábbi építési alövezetek jelennek meg:

K	Z	40
1.1	4,5	450

b)

K
1.2

O
4,5

40
750(K)

 (K) Kialakult telekterület

b*)

K
1.2*

O
4,5

40
750(K)

 (K) Kialakult telekterület

c)

K
1.3

O
4,5

30
1000(K)

 (K) Kialakult telekterület

d)

K
1.4

SZ
4,5

30
1000(K)

 (K) Kialakult telekterület

e)

K
1.5

O-SZ
4,5

30
1000(K)

 (K) Kialakult telekterület

f)

K
1.6

O-SZ
3,5

30
1000(K)

 (K) Kialakult telekterület

g)

K
1.7

O-SZ
3,5

40
1000(K)

 (K) Kialakult telekterület

g*)

K
1.7*

O-SZ
3,5

40
1000(K)

 (K) Kialakult telekterület

h)

K
1.8

O-SZ
3,0

30
(K)

 (K) Kialakult telekterület

⁵² Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

⁵³ Hatályon kívül helyezte az 5/2019.(III.14.) önkormányzati rendelet

⁵⁴ Módosította a 11/2016.(V.06.) önkormányzati rendelet

i)

K	O-SZ	40
1,9	3,5	250(K)

 (K) Kialakult telekterület

* A*- al jelölt övezetekben az építés csak Településképi vélemény kiadását megelőzően végezhető.

(3) A K/1 övezetek sajátos előírásai

1. A K/1 területen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.
2. A K/1 területen belül a Szabályozási Terven megszüntetésre kijelölt telekhatárok figyelembevételével a telekösszevonásokat el kell végezni, a telekrendezés az építési engedély kiadásának feltétele.
3. A K/1 területen belül övezeti határvonallal kijelölt K* különleges területen belüli közlekedési területet az ingatlan nyilvántartásba magánútként be kell jegyeztetni.
4. Az út céljára történő lejegyzés a szabályozási vonallal érintett telkek esetében az építési engedély kiadásának feltétele.
5. A Szabályozási Terven meghatározott építési helyen belül a kötelező építési vonal és a szabályozott beépítési mód figyelembevételével helyezhetők el az épületek.
6. Amennyiben az építési telken belül csak egy építési hely került kijelölésre, csak egy épület építhető.
7. Amennyiben az építési telken belül több építési hely került kijelölésre, építési helyenként egy épület építhető, a feltételhez kötött építési hely funkcionális szabályozásának figyelembevételével.

(4) A megengedett illetve kötelező tetőformát a szabályozás terv tartalmazza.

(5) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása

1. Előkertek

- a) Az egyes építési övezetekben az előkertek méretét a Szabályozási Terv szerint kell megállapítani, mely lehet 0 méter, ha az épület a közterület felé eső telekhatárra épül.
- b) A Szabályozási Terven jelölt érték.

2. Oldalkertek

- a) Az egyes építési övezetekben az oldalkertek méreteit a Szabályozási Terv szerint kell megállapítani az oldalkerti méret megállapításánál a megengedett legnagyobb épületszélességet is figyelembe kell venni.
- b) Az oldalkert mérete minimum 3,00 méter kivéve, ha a Szabályozási Terv eltérő értéket tartalmaz.

3. Hátsókertek

Az egyes építési övezetekben a hátsókertek méreteit a Szabályozási Terv szerint kell megállapítani, az építési határvonalak (építési hely) figyelembevételével.

(6) A zöldterületi fedettség kötelező értéke minimum 40%, kivéve a 75% megengedett legnagyobb beépítettségű övezeteket, ahol a fedettségi érték 10%.

(7) Az egyes építési telkeken belül az alábbi feltételhez kötött építési helyek jelennek meg az egyes építési telkeken belül:

1. Feltételhez kötött építési hely funkcionális szabályozása:

A Szabályozási Terven (szaggatott sraffozással) jelölt építési helyeken belül csak pince illetve szőlő és borgazdálkodással összefüggő funkció jelenhet meg.

2. Feltételhez kötött építési hely beépítési korlátozással:

A Szabályozási Terven (pöttyözött sraffozással) jelölt építési helyeken belül – melyek mindig építési vagy funkcionálisan szabályozott építési helyekhez kapcsolódnak – csak a jelölt építési hely hosszának 1/3 részét meg nem haladó mértékben lehet építeni (bejárat, előtető, tornác stb.). A csatlakozó épületrészt csak a főépülettel összhangban, azzal azonos építészeti minőségben és anyaghasználatban lehet megvalósítani.

21 §.

Különleges vegyes területek

(1) A különleges vegyes területek funkcionális szabályozása:

1. A K/2 területek a Pincefalu területén belül lévő vegyes használatú területek, melyek elsősorban lakó, kereskedelmi szolgáltató, borászattal kapcsolatos gazdasági (nem üzemi) és idegenforgalmi (falusi turizmus) funkciók elhelyezésére szolgál.
2. Nem helyezhető el a területen belül üzemanyag-töltő, önálló parkoló terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára, valamint parkolóház, kisipari termelés mértékét meghaladó ipari-gazdasági tevékenység.
3. Az építési telken belül csak egy épület építhető kivéve, ha erre a Szabályozási Terv önálló építési hellyel lehetőséget biztosít.

(2) A különleges vegyes területek övezeti szabályozása:

1.

K
2...

Különleges vegyes területek - melyen belül az alábbi építési alövezetek jelennek meg:⁵⁵

a)

K	O	35
2.1	3,5	750(K)

 (K) Kialakult telekterület

b)

K	O	40
2.2	3,5	500(K)

 (K) Kialakult telekterület

b*)

K	O	40
2.2*	3,5	500(K)

 (K) Kialakult telekterület

c)

K	O	40
2.3	3,5	250(K)

 (K) Kialakult telekterület

c*)

K	O	40
2.3*	3,5	250(K)

 (K) Kialakult telekterület

d)

K	SZ	40
2.4	3,5	250(K)

 (K) Kialakult telekterület

e)

K	O-SZ	40
2.5	3,5	200(K)

 (K) Kialakult telekterület

f)

K	O-SZ	40
2.6	3,5	500(K)

 (K) Kialakult telekterület

f*)

K	O-SZ	40
2.6*	3,5	500(K)

 (K) Kialakult telekterület

g)

K	O-SZ	40
2.7	3,5	250(K)

 (K) Kialakult telekterület

h)

K	O	40
2.8*	6,5	500(K)

 (K) Kialakult telekterület

* A*- al jelölt övezetekben az építés csak Településképi vélemény kiadását megelőzően végezhető.

(3) A K/2 területen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki, mely a Szabályozási Terv szerint körbekeríthető vagy nem körbekeríthető.

(4) A K/2 területen belül a Szabályozási Terven megszüntetésre kijelölt telekhatárok figyelembevételével a telekösszevonásokat el kell végezni, a telekrendezés az építési engedély kiadásának feltétele.

⁵⁵ Módosította a 11/2016.(V.06) önkormányzati rendelet

- (5) A Szabályozási Terven meghatározott építési helyen belül a kötelező építési vonal, a szabályozott beépítési mód és az építési hely figyelembevételével helyezhetők el az épületek, az alábbiak szerint:
1. Amennyiben az építési telken belül csak egy építési hely került kijelölésre, csak egy épület építhető.
 2. Amennyiben az építési telken belül több építési hely került kijelölésre, építési helyenként egy épület építhető a feltételhez kötött építési hely funkcionális szabályozásának figyelembevételével.
- (6) A megengedett illetve kötelező tetőformát a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (7) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása
1. Előkertek
 - a) Az egyes építési övezetekben az előkertek méretét a Szabályozási Terv szerint kell megállapítani, mely lehet 0 méter, ha az épület a közterület felé eső telekhatárra épül.
 - b) A Szabályozási Terven jelölt érték.
 2. Oldalkertek
 - a) Az egyes építési övezetekben az oldalkertek méreteit a Szabályozási Terv szerint kell megállapítani, az oldalkerti méret megállapításánál a megengedett legnagyobb épületszélességet is figyelembe kell venni.
 - b) Az oldalkert mérete minimum 3,0 méter kivéve, ha a Szabályozási Terv eltérő értékeket tartalmaz
 3. Hátsókertek
Az egyes építési övezetekben a hátsókertek méreteit a Szabályozási Terv szerint kell megállapítani, az építési határvonalak (építési hely) figyelembevételével.
- (8) A zöldterületi fedettség kötelező értéke a megengedett legnagyobb beépítettség függvényében állapítható meg.
- (9) A burkolt felület aránya max. 15% lehet.
- (10) Feltételhez kötött építési helyek:
Az egyes építési telkeken belül az alábbi feltételhez kötött építési helyek jelennek meg az egyes építési telkeken belül:
1. Feltételhez kötött építési hely funkcionális szabályozása:
A Szabályozási Terven (szaggatott sraffozással) jelölt építési helyeken belül csak pince illetve szőlő és borgazdálkodással összefüggő funkció jelenhet meg.
 2. Feltételhez kötött építési hely beépítési korlátozással:
A Szabályozási Terven (pöttyözött sraffozással) jelölt építési helyeken belül – melyek mindig építési vagy funkcionálisan szabályozott építési helyekhez kapcsolódnak – csak a jelölt építési hely hosszának 1/3 részét meg nem haladó mértékben lehet építeni (bejárat, előtető, tornác stb.). A csatlakozó épületrészt csak a főépülettel összhangban, azzal azonos építészeti minőségben és anyaghasználatban lehet megvalósítani.

22. §.

Különleges szőlő és borgazdasággal kapcsolatos területek

- (1) A különleges szőlő és borgazdasággal kapcsolatos területek funkcionális szabályozása:
1. A K/3 területek a Pincefalu területén belül lévő szőlő és borgazdálkodással kapcsolatos gazdasági, idegenforgalmi és üzemi funkciók elhelyezésére szolgálnak.
 2. Nem helyezhető el a területen belül lakás, üzemanyag-töltő, önálló parkoló terület és garázs 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára, valamint parkolóház.
A kisipari termelés mértékét meghaladó ipari – gazdasági tevékenységet meghaladó mértékű üzemi funkció csak a Szabályozási Terven jelölt területeken helyezhető el.
 3. Az egyedi építési telkeken belül csak egy épület építhető kivéve, ha erre a Szabályozási Terv önálló építési hellyel lehetőséget biztosít.
- (2) A különleges szőlő és borgazdasággal kapcsolatos területek övezeti szabályozása:

1.

K
3...

Különleges szőlő és borgazdasággal kapcsolatos területek - melyen belül az alábbi építési övezetek jelennek meg:

- a)

K	SZ	20
3.1	3,0	(K)

 (K) Kialakult telekterület
- b)

K	SZ	30
3.2	3,0	(K)

 (K) Kialakult telekterület
- c)

K	SZ	40
3.3	3,0	(K)

 (K) Kialakult telekterület
- d)

K	SZ	40
3.4	4,5	3000

 (K) Kialakult telekterület
- e)

K	O	40
3.5	3,0	(K)

 (K) Kialakult telekterület
- f)

K	O-SZ	20
3.6	3,0	(K)

 (K) Kialakult telekterület
- g)

K	O-SZ	30
3.7	3,0	(K)

 (K) Kialakult telekterület
- h)

K	O-SZ	40
3.8	3,0	(K)

 (K) Kialakult telekterület
- i)

K	O-SZ	30
3.9	3,0	180

 (K) Kialakult telekterület

- (3) A K/3 területen belül az alábbi telekhasználati módok jelenhetnek meg az egyes építési övezetekben belül:
1. Közterület – nem körbekeríthető,
 2. Tömbtelek – nem körbekeríthető,
 3. Egyedi telek – a Szabályozási Terv szerint körbekeríthető illetve nem körbekeríthető formában.
- (4) A K/3 területen belül a Szabályozási Terven megszüntetésre kijelölt telekhatárok figyelembevételével a telekösszevonásokat el kell végezni, a telekrendezés az építési engedély kiadásának feltétele.
- (5) A Szabályozási Terven meghatározott építési helyen belül a kötelező építési vonal, a szabályozott beépítési mód és az építési hely figyelembevételével helyezhetők el az épületek.
- (6) Az egyes telkeken függetlenül a telekhasználati módtól annyi épület építhető, ahány építési hely került a Szabályozási Terven kijelölésre, feltételhez kötött építési hely meghatározásait figyelembe véve.
- (7) A megengedett és kötelező tetőformát a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (8) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása
1. Előkertek
 - a) Az egyes építési övezetekben az előkertek méretét a Szabályozási Terv szerint kell megállapítani, mely lehet 0 méter, ha az épület a közterület felé eső telekhatárra épül.
 - b) A Szabályozási Terven jelölt érték.
 2. Oldalkertek
 - a. Az egyes építési övezetekben az oldalkertek méreteit a Szabályozási Terv szerint kell megállapítani, az oldalkerti méret megállapításánál a megengedett

- b) A legnagyobb épületszélességet is figyelembe kell venni.
c) Az oldalkert mérete minimum 3,0 méter kivéve, ha a Szabályozási Terv eltérő értékeket tartalmaz
3. Hátsóterek
Az egyes építési övezetekben a hátsóterek méreteit a Szabályozási Terv szerint kell megállapítani, az építési határvonalak (építési hely) figyelembevételével.
- (9) A zöldterületi fedettség kötelező értéke a megengedett legnagyobb beépítettség függvényében állapítható meg.
- (10) A burkolt felület aránya max. 15% lehet.
- (11) Feltételhez kötött építési helyek
Az egyes építési telkeken belül az alábbi feltételhez kötött építési helyek jelennek meg az egyes építési telkeken belül:
1. Feltételhez kötött építési hely funkcionális szabályozással:
A Szabályozási Terven (szaggatott sraffozással) jelölt építési helyeken belül csak pince illetve szőlő és borgazdálkodással összefüggő funkció jelenhet meg.
 2. Feltételhez kötött építési hely funkcionális szabályozással:
A Szabályozási Terven (sraffozással) jelölt építési helyen belül csak a szőlő és borgazdálkodással összefüggő kisipari méretet meghaladó üzemi funkció helyezhető el.
 3. Feltételhez kötött építési hely beépítési korlátozással:
A Szabályozási Terven (pöttyözött sraffozással) jelölt építési helyeken belül – melyek mindig építési vagy funkcionálisan szabályozott építési helyekhez kapcsolódnak – csak a jelölt építési hely hosszának 1/3 részét meg nem haladó mértékben lehet építeni (bejárat, előtető, tornác stb.). A csatlakozó épületrészt csak a főépülettel összhangban, azzal azonos építészeti minőségben és anyaghasználatban lehet megvalósítani.

23. §.

Különleges temető területek

- (1)

K
4...

 Temető területek övezete

1.

K	SZ	10
4.1	4,5	10000

 Temető övezet, meglévő és bővítési terület

A bővítési terület telkén belül a telekhatárok mentén 30 m széles fásított védőterületet kell kialakítani.

24 §.

Különleges közmű területek⁵⁶

- (1)⁵⁷

K
5...

 Különleges közmű területek övezetei, melyben az alábbi önálló területigényű közműövezetek jelennek meg

1.

K	SZ	10
5.1	7,5	10000

 Szennyvíztelep övezete

Védőtávolsága 300 méter.

Csak kiszolgáló épület építhető.

Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

2.

K	SZ	10
5.2	6,0	5000

 Vízműtelep övezete

⁵⁶ Módosította a 12/2020.(VI.30.) önkormányzati rendelet

⁵⁷ Módosította a 12/2020.(VI.30.) önkormányzati rendelet

Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület építhető, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás építhető.

A kutak védőtávolságát meg kell tartani.

3.

K
5.3

 Trafóház övezete

Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

4.

K
5.4

 Szennyvízátelő övezete

Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint

- 5.⁵⁸

K	SZ	40
5.5	5,0*	250

 Hírközlési létesítmények övezete

Kizárólag csak technológiai berendezések, műtárgyak, torony, átjátszó állomás építhető.

A műtárgyakon és az azokhoz tartozó műszaki berendezéseket a beépítettség mértékébe nem kell beszámítani.

A telek megközelítése az iparterületen keresztül szolgalmi joggal biztosítható.

* A technológiai berendezés, torony magassága legfeljebb 40 méter lehet.

25 §.

Különleges sport, rekreációs és idegenforgalmi területek

- (1)

K
6...

 Sport, rekreációs és idegenforgalmi területek övezetei

1.

K	SZ	30
6.1	9,0	2000

 Nagy kiterjedésű sportolási célú terület övezete

2.

K	SZ	30
6.2	9,0	2000

 Strand, rekreációs és idegenforgalmi övezet

A városi strandokat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, üzemeltetési és sport célú funkciók helyezhetők el.

Beépítését fejlesztési-rendezési tanulmányterv készítése kell, hogy megelőzze.

A gazdasági (üzemi) funkció elhelyezése nem engedélyezett.

26 §.

Különleges egészségügyi terület

- (1)

K
7...

 Egészségügyi területek övezete

1. A

K	SZ	40
7.1	9,5	5000

 városi egészségügyi központ, kórház területének övezete

Az övezet kizárólag egészségügyi, vagy az egészségügyi funkciókat kiszolgáló építmények és az ellátást elősegítő funkciók, valamint szolgálati lakások elhelyezésére szolgál.

27 §.

Különleges mezőgazdasági üzemi területek⁵⁹

⁵⁸ Hatályba léptette a 12/2020.(VI.30.) önkormányzati rendelet

⁵⁹ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

(1)

K
8...

Mezőgazdasági üzemi területek övezete

1.

K	SZ	30
8.1	4,5	2000

 Mezőgazdasági majorok övezete
2.

K	SZ	30
8.2	16,0	8000

 Mezőgazdasági üzemi terület

27/A §.⁶⁰⁶¹

28 §.

A különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott				
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb			megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %	
			szélesség (m)	telekterület (m²)	zöldfelület (%)			
Különleges Intézményterületek övezetei K 1... funkcionális övezet	K 1.1 Z 4,5 40 450	Z	8	450	40	4,5	40	
	K 1.2 O 4,5 40 750(K)	O	8	750(K)	40	4,5	40	
	K 1.3 O 4,5 30 1000(K)	O	8	1000(K)	40	4,5	30	
	K 1.4 SZ 4,5 30 1000(K)	SZ	8	1000(K)	40	4,5	30	
	K 1.5 O-SZ 4,5 30 1000(K)	O-SZ	8	1000(K)	40	4,5	30	
	K 1.6 O-SZ 3,5 30 1000(K)	O-SZ	8	1000(K)	40	3,5	30	
	K 1.7 O-SZ 3,5 40 1000(K)	O-SZ	8	1000(K)	40	3,5	40	
	K 1.8 O-SZ 3,0 30 (K)	O-SZ	8	(K)	40	3,0	30	

⁶⁰ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

⁶¹ Hatályon kívül helyezte a 5/2019.(III.14.) önkormányzati rendelet

	K 1.9 O-SZ 40 3,5 250(K)	O-SZ	8	250(K)	40	3,5	40
Különleges vegyes területek övezetei	K 2.1 O 35 3,5 750(K)	O	8	750(K)	40	3,5	35
K 2... funkcionális övezet	K 2.2 O 40 3,5 500(K)	O	8	500(K)	40	3,5	40
	K 2.3 O 40 3,5 250(K)	O	8	250(K)	40	3,5	40
	K 2.4 SZ 40 3,5 250(K)	SZ	8	250(K)	40	3,5	40
	K 2.5 O-SZ 40 3,5 200(K)	O-SZ	8	200(K)	40	3,5	40
	K 2.6 O-SZ 40 3,5 500(K)	O-SZ	8	500(K)	40	3,5	40
	K 2.7 O-SZ 40 3,5 250(K)	O-SZ	8	250(K)	40	3,5	40
Különleges Szőlő és borgazd.ter. övezetei	K 3.1 SZ 20 3,0 (K)	SZ	8	(K)	40	3,0	20
K 3... funkcionális övezet	K 3.2 SZ 30 3,0 (K)	SZ	8	(K)	40	3,0	30
	K 3.3 SZ 40 3,0 (K)	SZ	8	(K)	40	3,0	40
	K 3.4 SZ 40 4,5 3000	SZ	8	3000	40	4,5	40
	K 3.5 SZ 40 3,0 (K)	SZ	8	(K)	40	3,0	40

	K 3.6 O-SZ 3,0 20 (K)	O-SZ	8	(K)	40	3,0	20
	K 3.7 O-SZ 3,0 30 (K)	O-SZ	8	(K)	40	3,0	30
	K 3.8 O-SZ 3,0 40 (K)	O-SZ	8	(K)	40	3,0	40
	K 3.9 O-SZ 3,0 30 180	O-SZ	8	(K)	40	3,0	30
Temető terület K 4... funkcionális övezet	K 4.1 SZ 4,5 10 10000	SZ	50	10000	50	4,5	10
Közmű területek K 5. funkcionális övezet	K 5.1 SZ 7,5 10 10000	SZ	50	10000	50	7,5	10
	K 5.2 SZ 6,0 10 5000	SZ	50	5000	50	6,0	10
Sport, rekreáció ter. ⁶² K 6. funkcionális övezet	K 6.1 SZ 20,0 40 2000	SZ	50	2000	40	20,0	40
	K 6.2 SZ 9,0 30 4000	SZ	50	4000	40	9,0	30
Kórház K 7..	K 7.1 SZ 9,5 40 5000	SZ	50	5000	40	9,5	40
Különleges mezőgazdasági üzemi terület. K 8...	K 8.1 SZ 4,5 30 2000	SZ	20	2000	30	4,5	30

⁶² Módosította a 5/2019.(III.14.) önkormányzati rendelet

	63 K 8.2 SZ 16,0 40 8000 SZ 20 8000 40 16,0 40						
Különleges megújuló energiaforrások területe ⁶⁴							
Különleges külterületi lakott és helyszolgáltató övezet ⁶⁵ K 10...	K 10.1 SZ 4,5 10 3000 SZ 20 3000 80 4,5 10						

IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEINEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

29.§ Különleges beépítésre nem szánt területek

- (1)

K
4...

 Temető területek övezetén belül

<table><tr><td>K</td></tr><tr><td>4.2</td></tr></table>	K	4.2	<table><tr><td>K</td><td>K</td></tr><tr><td>K</td><td>K</td></tr></table>	K	K	K	K	Kegyeleti park övezete
K								
4.2								
K	K							
K	K							

- (2)

K
5...

 Nagykiterjedésű közmű területek övezetén belül

1.

K
5.3

 Trafóház övezete

Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

2.

K
5.4

 Szennyvízátelő övezete

Kialakítása ágazati szabványok és környezetvédelmi előírások szerint.

- (3)

Kk-en
1.

 Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások övezete⁶⁶

- 1.A

Kk-en	SZ	5
1.1	7,5	2000

 Napelempark övezete

- A területen belül a műtárgyakon és az azokhoz tartozó műszaki berendezéseken kívül elhelyezhetők a rendeltetést kiszolgáló építmények.
- A műtárgyakat és az azokhoz tartozó műszaki berendezéseket a beépítettség mértékébe nem kell beszámítani.
- A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

⁶³ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

⁶⁵ Hatályba léptette a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

⁶⁶ Hatályba léptette a 5/2019.(III.14.) önkormányzati rendelet

(4) **Kk-vü**
1. Különleges beépítésre nem szánt városüzemeltetési terület övezete ⁶⁷

1.A	Kk-vü	SZ	5	Városüzemeltetési terület övezete
	1.1	7,5	20000	

1. A területen belül a műtárgyakon, műszaki berendezéseken kívül elhelyezhetők a rendeltetést kiszolgáló építmények.
2. A műtárgyakat és az egyéb műszaki berendezéseket a beépítettség mértékébe nem kell beszámítani.
3. A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhetők el.

(5) **KbLh**
1... Különleges beépítésre nem szánt külterületi lakott hely ⁶⁸

A különleges külterületi lakott hely övezeten belül, lakó és szolgáltató övezeten belül a legalább 720 m²-területet elérő telken lakó épület, gépkocsi tároló, tárolás célját szolgáló gazdasági épület, egyéb szolgáltató rendeltetésű épület legfeljebb 10 %-os beépítettséggel szabadon állóan, legfeljebb 7,5 m épületmagassággal helyezhető el.

Egy telken belül több önálló épület, építmény, rendeltetési egység is elhelyezhető.

A szükséges közműellátásról és útról a tulajdonos gondoskodik.

KbLh	SZ	10	Különleges beépítésre nem szánt külterületi lakott hely övezete
	1.1	7,5	
		3000	

30 §.

Közterületek kialakítása és felhasználása

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a Szabályozási Terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról vagy magánútról kell megoldani.
- (5) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (6) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is az akadálymentes közlekedés biztosítása céljából.

31. §.

Közlekedési és közműterületek

- (1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott
 1. Kőú jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak,
 2. Kőú jelzésű területei, melyek vasúti létesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A magánút csak közúthoz csatlakoztatható.

⁶⁷ Hatályba léptette a 9/2019.(V.30.) önkormányzati rendelet

⁶⁸ Hatályba léptette a 12/2018.(VI.13.) önkormányzati rendelet

- (3) A város területén az úthálózat szabályozási szélességét magasabb rendű jogszabály⁶⁹, illetve a Szabályozási Terv szerint kell kialakítani.
- (4) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

1. **gyorsforgalmi út, M3 autópálya övezete, szabályozása:**

a) belterületen: nincs belterületi szakasz

b) Külterületen:

A külterületi szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonalak az autópálya végleges műszaki tervei alapján pontosítottan, legfeljebb + 5,0 m mértékkel elmozdíthatók, amennyiben igazolhatóan más megoldás nem lehetséges. Belterületen a tervezett szabályozási vonal elmozdítása legfeljebb + 3,0 méterrel történhet.

2. **országos főút 3.sz. főút övezete, szabályozása:**

a) belterületen: min. 20 méter, illetve Szabályozási Terv szerinti érték

b) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal.

c) új főút kiépítése esetén 30 méter.

d) az út építési területe min. 22 méter

e) az út védőtávolsága 50-50 méter.

3.⁷⁰ **országos mellékút, települési főút, helyi gyűjtőút övezete, szabályozása:**

a) belterületen az út szabályozási szélessége:

- legalább 16 méter,
- illetve a Szabályozási Terv szerinti érték
- vagy a kialakult állapot

b) külterületen az út szabályozási szélessége:

- új főútvonal esetében iparterületen 30 méter,
- új gyűjtőút esetében iparterületen 22, más területeken legalább 16 méter
- illetve a Szabályozási Terv szerint jelölt érték,
- vagy a meglévő jogi határokkal.

4.⁷¹ **belterületi kiszolgálóút, lakóút övezete, szabályozása:**

a) méretezés nélküli legkisebb szabályozási szélessége tervezett utaknál 12 m, 5 méter burkolat-szélességgel

b) méretezés nélküli legkisebb szabályozási szélessége tervezett iparterületi utaknál 16 méter, 6 méter m burkolat-szélességgel

c) méretezés nélküli legkisebb szabályozási szélessége tervezett utaknál 12 m, 5 m burkolat-szélességgel

d) meglévő utaknál a kialakult állapot szerint, illetve a Szabályozási Terv szerinti értékek betartásával.

5. **kiemelt külterületi kiszolgálóút övezete, szabályozása:**

a) az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter,

⁶⁹ Az OTÉK 26. § (2) bekezdés szerint

⁷⁰ Módosította a 22/2020.(XII.30.) önkormányzati rendelet

⁷¹ Módosította a 22/2020.(XII.30.) önkormányzati rendelet

- b) az út építési területe minimum 12 méter,
- c) az út védőtávolsága 25 méter.

6.  gyalogút övezete, szabályozása:

minimális szélessége 3 méter, illetve Szabályozási Terv szerinti érték.

7.  területegységen, lakóterületen belüli kiszolgáló út, köz.
A meglévő köz a kiszolgált telkek tulajdonosainak egyezsége, a közműgazdák hozzájárulásának beszerzése esetében lehet:

- közterület,
- közforgalom számára megnyitott magánút,
- magánút.

8.  alternatív közlekedési terület övezete.⁷²
Az alternatív közlekedési terület övezete lehet:

- közterület, közút
- közforgalom számára megnyitott magánút,
- magánút
- a tulajdonosainak egyezsége, a közműgazdák hozzájárulásának beszerzése vagy a közmű szolgalmi jog bejegyzése esetében el is hagyható a terület egységes hasznosításának érdekében.

9.  vegyes használatú gépjármű út szabályozása

- a) belterületen minimum 8 méter, illetve Szabályozási Terv szerinti érték.
- b) a K/1 és K/2 övezeteket (intézményi és vegyes funkciók) kiszolgáló utak középre lejtő kiselemes burkolattal zárt és nyitott vegyes rendszerű vízelvezetéssel, domborzattól és szabályozási szélességtől függően.
- c) a K/3 övezeteket kiszolgáló utak erősített földút (közúzalékkal) gypesítéssel.

10.  Közlekedési területen belüli köztér övezete, szabályozása:

Gyalogos forgalom számára fenntartott, díszburkolattal fedett, növényzettel és utcabútorokkal, köztéri műalkotásokkal gazdagított terület.

Megvalósítás előtt közterületi terv készítendő, melynek ki kell térni a térburkolatokra, növényzetre, utcabútorokra, térvilágításra és egyéb közművekre. A különféle tervfajtáknak egy időben kell készülni.

11.  Területegységen belüli közlekedési terület (magánút) övezete, közforgalom céljára megnyitandó formában.
Kialakítása, Köü/V a)-c) pontban megadottak szerint.

12.  Közlekedési területen belüli zöldterület övezete

13.  Köttötpályás közlekedési területen belül vasútvonal és vasútállomás övezete, szabályozása:

jogi határvonal, illetve Szabályozási Terv szerint, védőtávolsága 50 méter.

(5) A tűzoltó gépjárművek részére az előírt fordulási sugár és két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges.

(6) A magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezések⁷³

⁷² Módosította a 9/2019.(V.30.) önkormányzati rendelet

⁷³ Hatályba léptette a 9/2019.(V.30.) önkormányzati rendelet

- a) A település területén mind közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú, mind közforgalom számára meg nem nyitott, korlátozott használatú magánút kialakítható.
- b) Belterületen – gazdasági területek magánútjai kivételével – kizárólag közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú magánút létesíthető.
- c) A magánút kialakításának szabályai:
 - ca) Legalább 6,0 méter széles, ha kettőnél nem több, 80 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
 - cb) Legalább 10 méter széles, ha 200 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
 - cc) Legalább 12 méter széles egyoldali fasorral, ha 400 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
 - cd) 150 méternél hosszabb zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell ellátni.
 - ce) 200 méternél hosszabb magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
- d) Gazdasági területen belül 14,0 méternél keskenyebb magánút nem alakítható ki.

32. §.

A közművesítés területei és létesítményei

- (1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.
- (2) Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának mértéke:
- (3) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.
- (4) Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának mértéke: ⁷⁴
 - 1. Kertvárosias lakóterület: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés,
 - 2. Falusias lakóterület: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés,
 - 3. Településközpont vegyes terület: teljes közművesítés,
 - 4. Gazdasági területek, ezen belül
 - a) kereskedelmi és szolgáltató területek: teljes közművesítés,
 - b) egyéb ipari területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés,
 - 5. Különleges területek részleges közművesítés
- (5) Általános előírások
 - a) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
 - b) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
 - c) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.
 - d) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények - a vízellátás, csapadékvíz-elvezetés, földgázellátás, távközlés hálózatok létesítményei - csak közterületen vagy a szolgáltató saját telkén helyezhetők el az ágazati és az övezeti előírásoknak megfelelően.
 - e) Közművek védőtávolságán belül építményt elhelyezni csak az illetékes közmű üzemeltető hozzájárulásával lehet.
 - f) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a gazdaságos terület-felhasználást, a közművek elrendezésénél figyelembe kell venni, úgy hogy a közterületek fásíthatók legyenek.
 - g) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - h) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás

⁷⁴ Módosította a 6/2017. (III.16.) önkormányzati rendelet

megépítéséről, az útrekonstrukciónál a meglevő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.

(6) Ivóvízellátás

- a) A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban⁷⁵ rögzített távolságokra telepítendőek.

(7) Szennyvízelvezetés és -tisztítás

- a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni
- b) Csak elválasztott rendszerű (külön szennyvíz és külön csapadékvíz) csatornahálózat építése engedélyezhető.⁷⁶

(8) Felszíni vízelvezetés

- a) A csapadékvíz-elvezetés a településközpont területén zárt rendszerű csapadékcsonnával, egyéb helyeken nyílt rendszerű csapadék csonnával épüljön ki.
- b) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvíz rákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- c) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- d) A tervezett fejlesztési területek előkészítési fázisában a tereprendezéssel összehangolva kell megtervezni a terepviszonyoktól függő felszíni vízelvezetést.
- e) Az újonnan beépítésre kerülő területek beépítésének előfeltétele a terület vízrendezése és a csapadékvizek elvezetésének megoldása.⁷⁷
- f) A Szabályozási terven jelölt tervezett övárak tengelye kizárólag az érintett közterületen, területfelhasználási egységen belül történő elhelyezési javaslatról tájékoztat, ezért az övárak az érintett közterületen területfelhasználási egységen belül a vonatkozó jogszabályok alapján elhelyezhető, kiépíthető a készítenő tervek kisajátítási tervei alapján.⁷⁸

(9) Villamosenergia-ellátás

- a) Az új beépítésre szánt területen új (közép-, kiefeszűtsűgű és közvilágítási) villamosenergia-ellátási hálózatot, ill. már beépített területeken a gazdasági területek kivételével a meglevő hálózat rekonstrukciója és hálózatépítéssel járó felújítás során, a hálózatok csak földkábeles elhelyezésűek lehetnek.
- b) A beépítésre nem szánt területeken a villamosenergia-ellátás hálózatainak földfeletti vezetése fennmaradhat, ha ezt tájképvédelmi előírások nem tiltják. A villamos kiefeszűtsűgű és közvilágítási, továbbá a távközlési szabadvezetékeket közös, egyoldali oszlopsoron kell vezetni.⁷⁹
- c) Műemléki környezetben az elektromos ellátást földkábelben keresztül kell biztosítani.

(10) Földgázellátás

- a) A tervezett gáznyomás-szabályozók csak az épületek alárendelt homlokzatára szerelhetők fel, vagy a telkek udvarán helyezhetők el, térszín feletti vagy térszín alatti kivitelezéssel, a közterület felől növényzettel való takarással.⁸⁰

⁷⁵ 9/2008 (II.22.) ÖTM rendelet az Országos Tűzvédelmi szabályzatról

⁷⁶ A közcsatornába vezethetőség kritériumainak a megfeleléséhez a hatályban levő jogszabályok előírásai szerint kell eljárni. Az ingatlanokról kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés vízminőségi feltételeinek, az attól eltérő szennyezettségű vizet, telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.

⁷⁷ Hatályba léptette a 21/2020.(XII.14) önkormányzati rendelet

⁷⁸ Hatályba léptette a 22/2020.(XII.30.) önkormányzati rendelet

⁷⁹ A közigazgatási területen áthaladó nagyfeszűtsűgű villamos távvezetékek védőterülete a tengelytől mérten:

- 400 kV-os villamos távvezeték 38-38 m,
- 220 kV-os villamos távvezeték 25-25 m,
- 120 kV-os villamos távvezeték 18-18 m,

A biztonsági övezeten belül bárminemű építési tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.

⁸⁰ A középnyomású földgázhálózatról vételező ingatlanok gázellátására egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni.

A nagynyomású szénhidrogén szállítóvezeték biztonsági övezetét, amennyiben az a 10,0-10,0 m-t meghaladja – a szabályozási terv feltűnteti. A védősávban az országos előírások érvényesek, mindennemű építési tevékenység tilos.

(11) Elektronikus hírközlés és telekommunikáció

- a) Hírközlési torony, illetve átjátszó állomás beépítésre szánt területen belüli elhelyezéshez környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.
- b) Beépítésre szánt területen településrendezési szempontból a tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési hálózatokat földkábelbe, illetve alépítménybe helyezve földalatti vezetéssel kell megépíteni.
- c) A beépítésre nem szánt területen, ahol a föld feletti vezetés fennmarad, a távközlési szabadvezeték a 0,4 kV-os és a közvilágítási vezetékkel közös oszlopsoron kell vezetni.
- d) Közcélú és egyéb 4,0 m-t meghaladó hírközlési építmény (antenna, antennatorony) építési feltétele a külön jogszabály⁸¹ szerinti látványtervi vizsgálat készítése, mely igazolja a településképet nem zavaró hely kiválasztást.

33. §.
Zöldterületek

- (1) A település közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark formában jelennek meg.
- (2) A zöldterületen elhelyezhető létesítmények magasabb rendű jogszabály⁸² szerint a pihenést szolgáló építmények.
- (3) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni. Létesítése, átalakítása, átépítése csak engedélyezett kertészeti terv alapján történhet.

1.  Közpark övezet

A közpark legalább 40 %-át fásítottan kell kialakítani a tájkarakterhez illeszkedő növényállománnyal.

2.  Ligetes közpark övezet
A terület pihenést, kapcsolódást szolgáló közterületek kialakítására szolgál.

- a) A ligetes közpark legalább 60 %-át fásítottan kell kialakítani a tájkarakterhez illeszkedő növényállománnyal.
- b) Vendéglátó épület építése csak teljes közművesítettség esetén engedélyezhető.

34. §.
Erdőterületek

- (1) A település erdőterületeinek lehatárolását a külterületi Szabályozási Terv tünteti fel.
- (2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

1.  védelmi célú erdő övezete
2.  gazdasági célú erdő övezete
3.  korlátozott használatú gazdasági célú erdő övezete

- (3) Az erdőterületek beépíthetősége magasabb rendű jogszabály szerint⁸³

– A közigazgatási területen áthaladó nagy-középnymású vezetékek biztonsági övezete 9,0-9,0 m. A védőszávon belül épület nem építhető.

⁸¹ 193/2009. (IX.15.) Korm. rendelet

⁸² Az OTÉK 27. § (4) bekezdés szerint

⁸³ Az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint.

(4) **Ev** **védelmi erdő övezetek**

1. **Ev**
1.1 általános véderdő övezet

Az övezeten belül csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.

2. **Ev**
1.2 mezővédő erdősáv, legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel

- a) Legalább 30 méter szélességben telepítendő, illetve.
- b) A kialakult szélesség megtartható.
- c) Amennyiben a szabályozási szélesség a kialakult jogi határvonalhoz képest változik, az erdősávot az új jogi határtól kell számítani.
- d) Amennyiben a szabályozási szélesség növelése a kialakult erdősávba esik és emiatt meglévő fasorokat kell kivágni, akkor gondoskodni kell a fasor pótlásáról, legalább a kivágott fasor szélességével megegyező fasor telepítésével.

(5) **Eg** **gazdasági erdő övezetek**

1. **Eg**
1.1 gazdasági erdő övezete

- a) A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 50.000 m²-t (5 ha) meghaladó területnagyságú földrészleten, az illetékes erdészeti hatóság bevonásával helyezhető el.
- b) a megengedett legnagyobb beépítés 0,5 %,
- c) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal engedélyezhető,
- d) a beépítési mód szabadonálló.

35. §.
Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A termőföldön történő beruházásokat úgy lehet engedélyezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza.
- (3) Mezőgazdasági területek besorolása:
 - 1. Kertes mezőgazdasági területe, jele **Mk**
 - 2. Általános mezőgazdasági terület, jele **Má**
 - 3. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület, jele **Mák**
- (4) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:⁸⁴

(5) **Mk** Kertes mezőgazdasági terület övezetei

1. **Mk**
1.1 kertes mezőgazdasági övezete

⁸⁴ Módosította a 6/2017. (III.16.) önkormányzati rendelet

- a) Beépíthetősége magasabb rendű jogszabály⁸⁵ szerint:
A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg.
- b) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a megengedett legnagyobb építménymagasság értéke 7,5 méter.
2.  Korlátozott használatú kertes mezőgazdasági övezet nagyvízi mederben
Nem beépíthető

(6) **Általános mezőgazdasági terület övezetei**

1. szántó övezete

- a) Beépítési lehetőségek magasabb rendű jogszabály⁸⁶ szerint:
A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.⁸⁷
- b) Állattartó telepek (új létesítése csak 2,0 ha terület fölött, külön szakhatósági engedélyek beszerzésével). Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 2,0 ha minimális telekterületnek ekkor is meg kell lennie.
- c) Birtokközpontok létesítése magasabb rendű jogszabály⁸⁸ szerint.
- d) Nagyvízi mederben lévő mezőgazdasági területek nem beépíthetők.
- e) A Vadász patak elöntésével veszélyeztetett mezőgazdasági területeken létesítményt (út, közmű), műtárgyat (híd), építményt elhelyezni, megvalósítani csak az illetékes szakhatóság bevonásával lehet. A vizek levonulását az infrastruktúra és a létesítmények nem akadályozhatják.
Ezeket a területeket az elhelyezett létesítményekért a Vízügyi Hatóság (Magyar Állam) kártérítéssel nem tartozik.

2. gyeprét/legelő övezete

- a) Beépítési lehetőségek magasabb rendű jogszabály⁸⁹ szerint az alábbi eltérésekkel:
- b) Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítése.
- c) Az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.
- d) Lakóépület és mezőgazdasági üzemi épület 10.000 m² fölött 3%-os beépítettség megtartásával, 10.000 m² alatti terület nem beépíthető.
- e) Birtokközpontok létesítése magasabb rendű jogszabály⁹⁰ szerint.
- d) Nagyvízi mederben lévő mezőgazdasági területek nem beépíthetők.
- e) A Vadász patak elöntésével veszélyeztetett mezőgazdasági területeken létesítményt (út, közmű), műtárgyat (híd), építményt elhelyezni, megvalósítani

⁸⁵ OTÉK 29. § (3)

⁸⁶ OTÉK 29. § (3)

⁸⁷ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

⁸⁸ OTÉK 29. § (5)-(7)

⁸⁹ OTÉK 29. § (3)

⁹⁰ OTÉK 29. § (5)-(7)

csak az illetékes szakhatóság bevonásával lehet. A vizek levonulását az infrastruktúra és a létesítmények nem akadályozhatják. Ezekon a területeken az elhelyezett létesítményekért a Vízügyi Hatóság (Magyar Állam) kártérítéssel nem tartozik. ⁹¹

3.  gyümölcsös övezete

Beépítési lehetőségek magasabb rendű jogszabály⁹² szerint kivéve az alábbiakat: Nagyvízi mederben lévő mezőgazdasági területek nem beépíthetők.

- (7) A Mezőgazdasági területek Mk/1.1 valamint Má/1.1, Má/1.2, és Má/1.3 övezeteiben birtokközpontok magasabb rendű jogszabály szerint alakíthatók ki. ⁹³

36. §. Vízgazdálkodási terület

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek.

- (2)  Élővízfolyások medre és partja övezete

- (3)  Közcélú nyílt csatornák medre és partja övezete

- (4) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmény helyezhető el.

- (6) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv szélességét a vízfolyások mindkét oldalán biztosítani szükséges.

37. §. Természetközeli területek

- (1) A természet közeli Tk jelű területeken építmény nem helyezhető el.

-  Természetközeli terület övezete
- (2) Beépítése⁹⁴ magasabb rendű jogszabály szerint.

V. FEJEZET TÉRSÉGI SZABÁLYOZÁS ELEMEI

38.§ A város igazgatási területének térségi besorolásai

- (1) Az igazgatási terület térségi besorolásai⁹⁵:
1. Erdőgazdálkodási térség
 2. Mezőgazdasági térség
 3. Vegyes területfelhasználású térség
 4. Városias települési térség
- (2) Az egyes térségek területi lehatárolását a Településszerkezeti Terv tünteti fel.

39. § A város igazgatási területének építményekkel igénybe vett térségi elemei

⁹¹ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

⁹² OTÉK 29.§ (4)

⁹³ Módosította a 6/2017. (III.16.) önkormányzati rendelet

⁹⁴ OTÉK 30/A.§ (2)

⁹⁵ 2008. évi XXVI. törvény az Országos Településrendezési Tervről.

- (1) Az igazgatási területet érintő egyéb építményekkel igénybe vett területe, hálózati és infrastruktúra elemek:
 1. gyorsforgalmi út (tervezett elem)
 2. főút (meglévő hálózati elem)
 3. térségi jelentőségű mellékút (meglévő hálózati elem)
 4. a transzeurópai vasúti áruszállítási hálózat részeként működő országos törzshálózati vasútvonal (meglévő hálózati elem),
 5. térségi jelentőségű kerékpárút (tervezett hálózati elem)
 6. térségi jelentőségű szennyvíztisztító telep (meglévő elem)
- (2) A térségi jelentőségű építményekkel igénybe vett területeket és hálózati infrastruktúra elemeket a Szabályozási Terv jelöli.

40.§

A város igazgatási területének térségi övezetei

- (1) Az igazgatási területet érintő térségi övezetek⁹⁶:
 1. természetvédelmi terület övezete, ex-lege védett láp,
 2. dombvidéki tájgazdálkodás térsége,
 3. NATURA 2000 madárvédelmi terület övezete,
 4. településhálózati csomópont területe,
 5. ipari parkok övezete,
 6. gyógyhely,
 7. tervezett egyéb mellékút-hálózati elemek,
 8. ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó, puffertérület övezetei,
 9. erdőtelepítésre alkalmast terület övezetei,
 10. térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete,
 11. kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete,
 12. nagyvízi meder övezete.
- (2) A város teljes közigazgatási területét lefedő térségi övezetek:
 1. Bükkaljai borvidék települései,
 2. nitrát érzékeny területen lévő települések,
 3. védendő szerkezetű település,
 4. felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezete.
- (3) A város igazgatási területének térségi övezeteit a Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv jelöli.
- (4) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások
 1. Magterület és ökológiai folyosó övezete
 - a) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - b) Az övezetben amennyiben építés történik, az csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg. Az értékvédelem követelményeit és az építési anyaghasználatot a HÉSZ VI. fejezete tartalmazza.
 - c) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
 2. Erdőtelepítésre alkalmas területek övezetében külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
 3. Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete:
 - a) Az övezetben a belterületi határhoz csatlakozó tömbökben, csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg az építés. Az értékvédelem követelményeit és az építési anyaghasználatot a HÉSZ VII. fejezete tartalmazza.

⁹⁶ BAZ megyei Önkormányzat Közgyűlésének 10/2009. (V.5.) számú rendelete a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Területrendezési Terv szabályzatáról

- b) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - c) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
 - d) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
4. Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozó előírások
- a) Az övezet területén különös figyelmet kell fordítani a szennyvíz-elvezetés, -tisztítás és elhelyezés mielőbbi megoldására, a teljes szennyvízcsatorna - hálózat kiépítését meg kell valósítani.
 - b) A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosításának elősegítése.
5. Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetére vonatkozó előírások:
- A természetes vízfolyások mentén biztosítani kell a védőterületek természetközeli kialakításának, a vízfolyások revitalizációjának lehetőségét.
6. Nagyvízi meder övezetére vonatkozó előírások
- a) A hullámtéren – amely a folyó nagyvízi medrének része – elsődlegességet biztosítva az árvíz biztonságos levezetésének, minden használatot az árvízvédelmi szempontoknak kell alárendelni, a kialakult beépítésre szánt területeken az építési engedély kiadása előtt az illetékes vízügyi hatóság jóváhagyását be kell szerezni.
 - b) Nagyvízi mederben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a mezőgazdasági területekre építési engedélyt kiadni nem lehet.

VI. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

41.§

Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt kibocsátó berendezés, telephely úgy létesíthető, hogy a működés/tevékenység megkezdésének napjától kezdődően zajkibocsátása nem haladhatja meg a számára a környezetvédelmi hatóság által előírt zajkibocsátási határértéket.
- (3) Meglévő közlekedési útvonalak melletti területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (4) A zajtól védendő helyiségekben, ill. a zajtól védendő homlokzatok előtt teljesítendő zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok ⁹⁷tartalmazzák.
- (5) A zajterhelési határértéknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülni.
- (6) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzembe helyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

⁹⁷ 27/2008 (xii.3.) KvVm-EüM rendelet

- (7) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (8) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok⁹⁸ tartalmazzák.
- (9) A területen csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.
- (10) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben szabályozott zajvédelmi határértékeket nem haladja meg.
- (11) Kommunális hulladék, állati hulla, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap csak az erre a célra létesített, hatósági engedéllyel rendelkező telepen, lerakóhelyen helyezhető el.
- (12) A (3) bekezdés szerinti létesítmények körül az illetékes hatóságok által meghatározott védőtávolság biztosítandó. A védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszerárroló és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.
- (13) Vesélyes hulladék az üzemek területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- (14) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- (15) Élővízfolyásokba, csapadécsatornákba, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvíz bekötéseket meg kell szüntetni.
- (16) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon történhet, a partjuk mentén levő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.
- (17) A gépkocsi parkolókat, a gazdasági területeken belül a rakodók és a szabadtéri tárolás területeit vízzáró burkolattal kell kialakítani, a csapadékvizek a csak olajfogón keresztül, ill. előkezelés után vezethetők a közcsonkába.
- (18) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (19) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglevő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (20) A gazdasági telken belül kötelezően előírt zöldfelületi aránynak megfelelő növénytelepítést a használatbavételi engedély kérelem benyújtásáig meg kell valósítani, annak hiányában használatbavételi engedély nem adható ki. A növénytelepítés legalább 50 %-át háromszintes növényzettel kell megoldani. A fásítás kipusztult egyedeit folyamatosan, maximum két vegetációs időszak alatt pótolni kell.
- (21) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsátmérőjével megegyező átmérőjű fa telepítése. (A törzsátmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)
- (22) A nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején) létesített zöldfelület a zöldfelületi fedettségbe csak csökkentett mértékben számítható be. Amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a számítható be a zöldfelületi fedettségbe, 50-100 cm vastagság esetén 50%, 75 %-os értékű zöldfelületként csak az 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén vehető figyelembe. Az előírt minimális zöldfelület legalább 50 %-ának termett talajon, összefüggő zöldfelületen kell lennie.
- (23) Az utcáfásítást kifejtett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.

⁹⁸ 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 2.§ (4)

- (24) A védő zöldsávokat legalább 80 % borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani.

42. §.

Természeti értékvédelem

- (1) A településen található országos jelentőségű védett természeti területek jegyzékét a tervvel összhangban a HÉSZ 1. függeléke tartalmazza.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területek jegyzékét a tervvel összhangban a HÉSZ 1. függeléke tartalmazza.

VII. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

43. §.

Építészeti értékvédelem

- (1) A településen található országos védelem alatt álló műemlékek jegyzékét és a műemléki területet valamint a régészeti területeket a HÉSZ 2. függeléke tartalmazza.
- (2) A külön önkormányzati rendelettel (helyi értékvédelmi rendelettel) jóváhagyott, vagy később jóváhagyandó helyi védett épületek jegyzékét a HÉSZ 3. számú melléklete tartalmazza.

44.§

Műemlékek, műemléki környezet, és helyi értékvédelmi terület sajátos előírásai

- (1) A műemléki környezetben látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezési eljárása során az illetékes örökségvédelmi hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni.
- (2) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókő legyen szürke, antracit vagy homok színben.
- (3) A burkolt felületek kialakításában kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton) a műemléki hatóság hozzájárulásával.
- (4) A műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni.

45.§

A műemlékvédelmi környezetben és helyi védelmi területeken lévő épületek kialakításának sajátos előírásai

- (1) Építési anyaghasználat:
 1. Lábazatképzés: kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.
 2. Falfelületek
 - a) Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plastikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
 - b) Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
 3. Tető
 - a) A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
 - b) Nem alkalmazható fém tető héjalás, fémlemezfedés, cserepes fémlemezfedés (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként)

- c) Abban az esetben, ha a védett területen belül hagyományosan megjelenik fémlemez fedés (bádogfedés), akkor azt az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni a hagyományos anyaghasználatnak, vagy annak korszerű változatának (cink lemez fedés) megfelelően.
 - d) Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.
- (2) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme
1. Térarányok, utcaképek
 - a) A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető.
 - b) A homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
 - c) Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.
 - d) A felsorolt szabályok a műemléki környezetben az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.
 2. Homlokzati arányrendszer védelme
 - a) A műemléki környezetben és helyi védelem alatt álló területeken a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni. A Szabályozási Terven megadott megengedett építménymagasságtól eltérni csak legfeljebb 1,0 méterrel lehet. Az illeszkedés szabályait az örökségvédelmi hatósággal kell egyeztetni.
 - b) A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőfelépítményeiben.
 3. Tetőformák szabályozása
 - a) Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló – zárt sorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magas tető építendő utcára merőleges jelleggel, az utcaképen belüli jellegnek megfelelően vagy oromfalasan, vagy teljes kontyolással az illeszkedés szabályai szerint.
 - b) A hajlított (L alakút) beépítések esetében a tetőforma összetett tetőidomú magastető, utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.
 - c) Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a szomszédos telek felé tetőkontyolást kell alkalmazni.
 - d) Az oldalszárnnyak esetében a szomszédos telek felé nyereg tetőt kell alkalmazni.

46. §.

Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai

- (1) Az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében az örökségvédelmi hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak.
- (2) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően, hogy műemlékileg védett vagy helyi területi értékvédelmi környezetében van, kell eljárni. Azonban az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület nem bontható el (csak különleges helyzetben életveszély esetén).
- (3) A nem védett környezetben lévő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.
- (4) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a fal felületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- (5) A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épületkiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat, stb.
- (6) Védett építményen hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.
- (7) Védett építményen új parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
- (8) Védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el.

47.§ Régészeti területek

- (1) A településen található a régészeti területek jegyzékét a 2. függelék tartalmazza. Területi lehatárolásukat a T-2 jelű külterületi és a T-3 jelű belterületi Szabályozási Tervlap jelöli ki.
- (2) Régészeti területen a meglévő terepszinthez viszonyítva 30 cm-nél mélyebb földmunkával járó minden tevékenység csak a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal illetékes Irodája engedélyével végezhető.

48. §. A helyi védettség keletkeztetése, megszüntetése

- (1) Helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt.
- (2) A helyi védelem alá helyezés alapjául a település rendezési terv értékvizsgálata szolgál. Ezen túl önálló értékvizsgálat alapján bármely természetes, vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését.
- (3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 1. Egyedi építmények és természeti értékek esetén:
 - a) a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körülhatárolását
 - b) a pontos hely megjelölését (utca, házszám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész)
 - c) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók)
 - d) a kezdeményezés indoklását
 2. Településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
 - a) az együttes megnevezését
 - b) körülhatárolását
 - c) a védendő érték rövid leírását, dokumentálását
 - d) a kezdeményezés indoklását
- (4) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítésről a megbízott jegyző gondoskodik.
- (5) Az előzetes értékvizsgálat elkészíttetéséről a képviselő-testület gondoskodik.
- (6) Az előkészítéshez beszerezhető még az érintett ingatlan-tulajdonosok, az érintett helyi szakmai, társadalmi szervek együttes álláspontja.
- (7) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell:
 1. az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell
 2. nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel
 3. a használó értesítése a tulajdonos útján történik
 4. amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni
- (8) A védettséggel kapcsolatos javaslatot - az erről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni.
- (9) A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.
- (10) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (11) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
- (12) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érinti.

49.§

A védett értékre vonatkozó általános szabályok

- (1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető.
A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy annak megőrzése előírható.
- (2) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása, a tulajdonos kötelessége.
- (3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését - egyebek között - a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani.
Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot - a hatályos jogszabályok keretei között - az illetékes építésügyi hatóság korlátozza, illetve megtiltja.

50.§

A védett értékek fenntartásának támogatása

- (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
 1. A támogatás mértékét az önkormányzat képviselő-testülete évente a költségvetésben határozza meg.
 2. A támogatás ingatlanra eső mértékét - az önkormányzati költségvetés keretei között - az önkormányzat Képviselő-testülete állapítja meg.

51.§

A védett értékek nyilvántartása

- (1) A helyi védettségről - a 255/27. (X.4.) Korm. rendelettel összhangban - nyilvántartást kell vezetni, mely nyilvános, abba bárki betekinthes.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
 1. a védelem szakszerű, rövid indoklását,
 2. fotódokumentációt,
 3. a védettségi kategóriát a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendeletben foglaltaknak megfelelően,
 4. a helyrajzi számot.
- (3) Egyedi védettség esetén a (2) bekezdésben felsoroltakon túl tartalmaznia kell:
 1. a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
 2. helyszínrajzot,
 3. a védett érték rendeltetését és használatának módját.
- (4) Területi védelem esetén (2) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a Szabályozási Tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.
- (5) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt egységes táblával lehet megjelölni.
- (6) A tábla szövege: *„Szikszó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete védetté nyilvánította”* -évszám.
- (7) Védett növényzet esetén az (5) bekezdés szerinti táblán a növény magyar és latin nevét is fel kell tüntetni.
- (8) A tábla elhelyezéséről - esetleges pótlásáról - a polgármester gondoskodik.

52. §.
A településrendezési feladatok megvalósítását
biztosító sajátos jogintézmények

- (1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog és a kisajátítás jogintézményei alkalmazhatók.
- (2) A terven jelölt beültetési kötelezettség az építési telek esetében a tulajdonost, a közlekedési területen az út kezelőjét terheli.
- (3) A településrendezési célok megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják. Az elővásárlási joggal terhelt ingatlanokat a 4. számú melléklet tartalmazza.
- (4) Azokat a területrészeket, ahol a Szabályozási Terv feltételhez kötött építési helyet jelöl, csak a sajátos feltétel teljesülése esetén lehet beépíteni.
- (5) A feltételhez kötött építési helyek előírásait az építési övezetekre vonatkozó előírások és a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (6) Az építési tilalommal terhelt ingatlanokat a 3. számú melléklet tartalmazza.

53. §.
Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az 1.) pontban meghatározottól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.
- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

VIII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

54. §.

- (1) Ez a rendelet és a vele együtt alkalmazandó Kül- és Belterületi Szabályozási Tervek 2011.11.01-jén lépnek hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.
- (3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályukat veszti Szikszó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete alábbi
 - a) Szikszó Városközpont területére vonatkozó helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 20/2000. (IX.18.) önkormányzati rendelet
 - b) Szikszó Pincefalu területére vonatkozó helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 24/2000. (X.24.) önkormányzati rendelet
 - c) Szikszó Ipari park területére vonatkozó helyi építési szabályzatról és szabályozási tervről szóló 28/2000. (XI.27.) önkormányzati rendelet.

Füzesséri József sk.

polgármester

Ronyecz Róbert sk.

jegyző

A kiadmány hiteles:

2011. 10. hó 31. nap

1. MELLÉKLET
A 20/2011.(X.31.) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELETHEZ

SZABÁLYOZÁSI TERVEK

T-2 JELŰ KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
T-3 JELŰ BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

2. M E L L É K L E T
A 2 0 / 2 0 1 1 . (X . 3 1 .) Ö N K O R M Á N Y Z A T I
R E N D E L E T H E Z

HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

1. Helyi egyedi építészeti értékvédelem:

a) Városközpont

Sorszám	Épület neve, rendeltetése	Címe (utca, házszám)	Helyrajzi szám
1.	Bethánia kastély	Kassai út	1402/7
2.	Bethánia kastély - kápolna	Kassai út	1402/2
3.	Lakóház	Rákóczi utca 24.sz.	53/3/4/5
4.	Turul Kft. Közjegyzői iroda	Rákóczi utca 20.sz.	61
5.	Bank	Pázmány Péter tér 4.sz.	98/1
6.	Lakóépület	Pázmány Péter tér 18.sz	113
7.	Lakóépület	Rákóczi utca 13.sz.	1420
8.	Polgármesteri Hivatal	Kálvin tér 1.sz.	1431/1
9.	Turul Étterem	Bolt utca 40.sz.	1473/1/2/3/4/5/6
10.	Lakóépület, üzlet	Rákóczi utca 15.sz.	1396/5/6
11.	Bíróság épülete	Kassai út 31.	1754
12.	Lakóház	Szent Anna utca 11.	1597/1
13.	Takarékszövetkezet, üzlet	Bolt utca 11.	1513/1
14.	Posta	Bolt utca 15.	1508
15.	volt Rendőrség épülete, jelenleg művese állomás	Bolt utca 21.	1499
16.	Komjáthy féle lakóház	Bolt utca 29.	1490

b) Szikszó – Pincefalu

Ssz.	Épület neve, rendeltetése	Címe (utca, házszám)	Helyrajzi száma
1.	Pince	Szobránczi utca 13. sz.	2105
2.	Pince	Szobránczi utca 15. sz.	2106
3.	Pince	Szobránczi utca 21. sz.	2109/2
4.	Pince	Széchenyi utca 1. sz.	2095
5.	Pince	Széchenyi utca 7. sz.	2091
6.	Pince	Széchenyi utca 9. sz.	2090/1/2
7.	Pince	Névtelen utca (hrsz:2129) 13. sz.	2130
8.	Pince	Névtelen utca 11. sz.	2131
9.	Pince	Névtelen utca 9. sz.	2132
10.	Pince	Névtelen utca 7. sz.	2133
11.	Pince	Névtelen utca 5. sz.	2135
12.	Pince	Névtelen utca 3. sz.	2136
13.	Pince	Névtelen utca 1. sz.	2137
14.	Pince	Szádellői utca 3. sz.	2121
15.	Pince	Szádellői utca 1. sz.	2122
16.	Pince	Branyinkói út	2123
17.	Pince	Dolhai utca	2142
18.	Pince	Alsó pincesor 8. sz.	2076
19.	Pince	Névtelen utca (hrsz: 2035)	2038

20.	Pince	Pincesor	2071/1
21.	Pince	Tátra utca 8. sz.	2162
22.	Pince	Tátra utca 6. sz.	2163
23.	Pince	Tátra utca 4. sz.	2164
24.	Pince	Tátra utca 10. sz.	2157/9
25.	Pince	Esze Tamás utca 9. sz.	2170
26.	Pince	Névtelen utca (hrsz: 2063)	2067
27.	Pince	Bártfai utca	2026/1/2
28.	Pince	Bártfai utca	2025/1/2
29.	Pince	Bártfai utca	2025/1/3
30.	Pince	Bártfai utca	2025/1/4
31.	Pince	Vasvári Pál utca	2053/1/2
32.	Pince	Vasvári Pál utca	2053/1/3
33.	Pince	Vasvári Pál utca	2053/1/4
34.	Pince	Vasvári Pál utca	2051/1/2
35.	Pince	Névtelen utca (hrsz: 1006)	6278
36.	Pince	Névtelen utca	6277, 6276
37.	Pince	Névtelen utca	6275
38.	Pince	Névtelen utca	6272
39.	Pince	Névtelen utca	6271
40.	Pince	Névtelen utca	6270/1/2/3
41.	Pince	Névtelen utca	6270/1/2/3

2. Helyi védelemre javasolt utcák:

a/ Rákóczi utca (hrsz: 16/2)

b) Rákóczi utca (hrsz: 16/2) és a Táncsics Mihály utca találkozásánál lévő teresedés.

c/ Rákóczi utca (hrsz: 16/1)

d/ Táncsics Mihály utca (hrsz: 4/1/2/3)

3 . M E L L É K L E T
A 2 0 / 2 0 1 1 . (X . 3 1 .) Ö N K O R M Á N Y Z A T I
R E N D E L E T H E Z

ÉPÍTÉSI TILALOMMAL ÉRINTETT INGATLANOK

Központi belterület:

1450, 1444 hrsz. teljes ingatlan útkialakítás miatt

1753/2 részleges építési tilalom útkialakítás miatt

Pincefalu:

- | | |
|--------------------|---|
| 1) Szabroncai utca | 2111/1 útkialakítás miatt |
| 2) Szádellői utca | 2079/1-2, 2079/56 funkcióváltozásra kijelölt terület
2080, 2141 útkialakítás miatt
2155/1 útkialakítás miatt
2157/1, 2158 útkialakítás miatt |
| 3) Névtelen utca | 2071/3 útkialakítás miatt |
| 4) Pincesor | 2056 részleges építési tilalom útkialakítás |
| 5) Bártfai utca | 2003/3, 2000/1 részleges építési tilalom út kialakítása miatt
4468 út kialakítása miatt |

4 . M E L L É K L E T
A 2 0 / 2 0 1 1 . (X . 3 1 .) Ö N K O R M Á N Y Z A T I
R E N D E L E T H E Z

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

Pincefalu:

1. Szabroncai utca 2105, 2106, 2107, 2109/1-2, 2110, 2111/1-2
2. Széchenyi utca 2085
3. Szádellői utca 2084, 2079/1-2, 2079/5-6, 2080, 2141, 2155/1, 2156/1-2, 2158, 2157/1
4. Tátra utca 2157/7, 2162, 2163, 2164,
5. Névtelen utca (2036 hrsz.) 2071/3
6. Esze Tamás utca 2183/4, 2183/1, 2177/1-4
7. Pince sor 2056
8. Bártfai utca 2003/3-5, 2002, 2001, 2000/1-6, 2002, 1999/1, 1999/3, 4468

Központi belterület:

1. Pázmány P. tér hrsz: 1529 (Coop ABC)
2. József A. u. 11.sz. hrsz: 1450
3. Rákóczi u. 2.sz. hrsz: 5
4. Rákóczi u. 4. sz. hrsz: 6
5. Rákóczi u. 24. sz. hrsz: 53/1/2/3/4/5/6/7/8
6. Hunyadi u. 30.sz. hrsz: 1377

1. FÜGGELÉK⁹⁹

A 20/2011. (X.31.) ÖNKORMÁNYZATI

RENDELETHEZ

TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK

(1) Országos védelem alatt álló területek

Szikszó közigazgatási területén jelenleg egy védett láp ismert, a Méhész-szög területén, ennek helyrajzi számai a következők: 0100/13b, 0101, 0102/5, 0105/5-11.

(2) ESA (Természetileg Érzékeny) területek:

Szikszó város közigazgatási területe a II. (fontos) és a III. (tervezett) kategóriába került besorolásra az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I.23.) KöM-FVM együttes rendelet mellékletében.

(3) Tervezett természeti területek:

Tervezett természeti területek, azaz természetszerű élőhelyek, természetvédelmi szempontból jelentős területek az alábbi helyrajzi számokon találhatók (a területek listája a természeti területek országos listáját kihirdető miniszteri rendelet megjelenéséig még kis mértékben módosulhat):

(4) Ökológiai hálózat:

Magterület:

Lehatárolása az ANP adatszolgáltatása alapján.

Ökológiai folyosó:

Lehatárolása az ANP adatszolgáltatása alapján.

Pufferterület:

Lehatárolása az ANP adatszolgáltatása alapján.

(5) NATURA 2000, Kiemelt Jelentőségű Természetmerőrzési Területek

Az Európai Unió Habitat Direktívája alapján különleges illetve kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek kerültek kötelezően kijelölésre, a területükön található élőhelyek, illetve fajok miatt. Szikszó közigazgatási területén a Hernád-völgy és Sajóládi-erdő (azonosító:HUHN20004) elnevezésű területen jelöltek ki földrészket.

Az érintett földrészek: 087, 091, 0100/2, 0100/8, 0100/10, 0100/13b, 0100/15, 0101, 0102/5, 0104/3, 0104/4, 0104/5, 0104/6, 0104/7, 0105/1, 0105/2, 0105/3, 0105/4, 0105/5, 0105/6, 0105/7, 0105/8, 0105/9, 0105/10, 0105/11.

(6) NATURA 2000, Különleges Madárvédelmi Területek

Az Európai Unió Bird Direktívája alapján különleges madárvédelmi területek kerültek kötelezően kijelölésre, amelyeken meghatározott közösségi jelentőségű madárfaj, valamint meghatározott vonalú madárfaj jelentős állománya, illetve élőhelye található, különös tekintettel a nemzetközi jelentőségű és egyéb vizes élőhelyekre. Az érintett területen a Zempléni-hegység a Szerencsi-dombsággal és a Hernád-völgygel (azonosító:HUBN10007) elnevezésű terület került kijelölésre.

Az érintett földrészek:

0100/10, 0100/12a, 0100/12b, 0100/13a, 0100/13b, 0100/13c, 0100/13d, 0100/13f, 0100/14, 0100/15, 0100/2, 0100/8, 0101, 0102/1a, 0102/1b, 0102/1c, 0102/3, 0102/4a, 0102/4b, 0102/5, 0103, 0104/1a, 0104/1b, 0104/1c, 0104/2, 0104/3, 0104/4a, 0104/4b, 0104/5, 0104/6, 0104/7, 0105/1, 0105/10, 0105/11, 0105/2, 0105/3, 0105/4, 0105/5, 0105/6, 0105/7, 0105/8, 0105/9, 0106/1, 0106/2, 0106/5, 01066a, 0106/b, 0106/7, 0106/8, 0107/1, 0107/2, 0108, 0109a, 0109b, 0109c, 0110/1, 0110/3, 0110/4, 0110/5, 0110/6, 0110/7, 0111, 0112/2, 0112/3, 0112/4, 0113/10, 0113/11, 0113/12, 0113/13, 0113/14, 0113/8, 0115, 0116/18, 0118/1, 0118/2, 0118/3a, 0113/3b, 0118/4, 0118/5, 0118/6, 0118/7, 0119/1, 0119/2, 0119/3, 0120/1, 0120/3, 0120/6a, 0120/6b, 0120/7a, 0120/7b, 0120/7c, 0120/7d, 0120/8, 0121, 0122/1a, 0122/1b, 0122/1c, 0122/1d, 0122/1f, 0122/1g,

⁹⁹ Módosította a 13/2016. (X.31.) önkormányzati rendelet

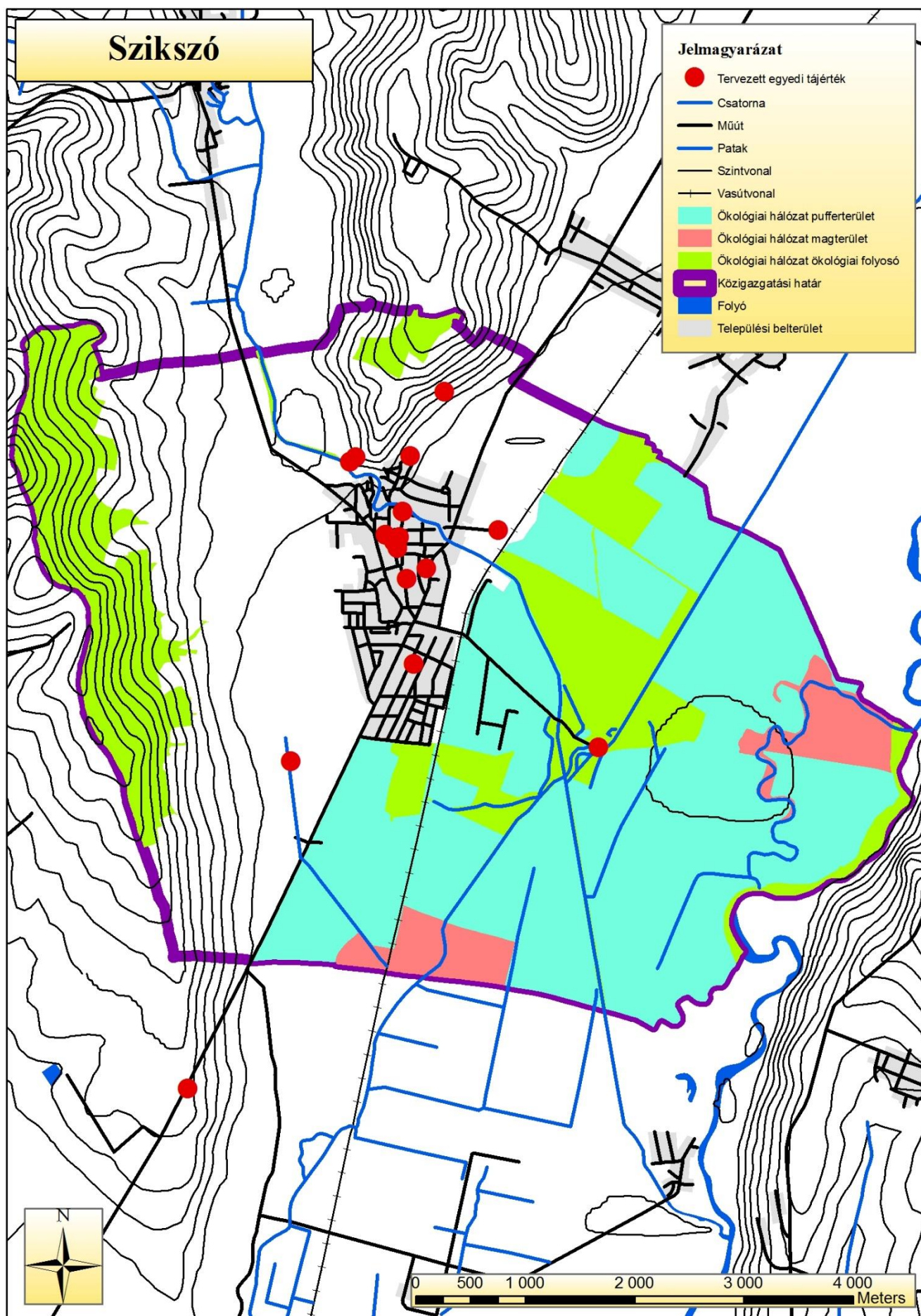
0122/1h, 0122/1j, 0122/1k, 0122/1l, 0122/1m, 0122/1n, 0122/1p, 0122/1r, 0122/2, 0123a, 0123b, 0124, 0125/10, 0125/11a, 0125/11b, 0125/12, 0125/1a, 0125/1b, 0125/1c, 0125/1d, 0125/1f, 0125/1g, 0125/2, 0125/3, 0125/5a, 0125/5b, 0125/1c, 0125/1d, 0152/1f, 0125/1g, 0125/1h, 0125/1j, 0125/6a, 0125/6b, 0125/6c, 0125/6d, 0125/8a, 0125/8b, 0126, 0127/23, 0127/24, 0127/27, 0127/28, 0127/29, 0127/30, 0127/31, 0127/32, 0127/32, 0127/33, 0128/1, 0128/2, 0129, 0130a, 0130b, 0130c, 0130d, 0131, 0132/1a, 0132/1b, 0132/1c, 0132/1d, 0132/1f, 0132/1g, 0132/2, 0132/7, 0132/8, 058/1, 058/10, 058/11, 058/12, 058/13, 058/14, 058/15, 058/16, 058/17, 058/18, 058/19, 058/20, 058/21, 058/22, 058/23, 058/24, 058/25, 058/26, 058/27, 058/28, 058/29, 058/2a, 058/2b, 058/3, 058/30, 058/31, 058/32, 058/33, 058/4, 058/5, 058/6, 058/7, 058/8, 058/9, 059, 060/10, 060/11, 060/12, 060/13, 060/14, 060/15, 060/16, 060/17, 060/18, 060/19, 060/20, 060/21, 060/22, 060/23, 060/24, 060/25, 060/26, 060/27, 060/28, 060/29, 060/3, 060/30, 060/31, 060/32, 060/33, 060/34, 060/35, 060/36a, 060/36b, 060/37, 060/38, 060/39a, 060/39b, 060/4, 0690/40, 060/41, 060/5, 060/6, 060/7, 060/8, 060/9, 061, 062/10, 062/1a, 062/1b, 062/2, 062/3b, 062/4, 062/5, 062/6, 062/7, 062/8, 062/9, 063/1, 063/10, 063/11, 063/12, 063/13, 063/14, 063/16, 063/17, 063/18, 063/19, 063/20, 063/21, 063/22a, 063/22b, 063/22c, 063/22d, 063/23a, 063/23b, 063/23c, 063/23d, 063/24, 063/25, 063/26, 063/27, 063/28, 063/29, 063/3, 063/30, 063/31, 063/4, 063/6, 063/8, 063/9, 064/1, 064/2, 065, 066, 067, 068/1, 068/2, 069, 071, 072, 073, 074, 075, 076a, 076b, 076c, 076d, 076f, 076g, 077, 078a, 078b, 079, 080a, 080b, 080c, 081, 082a, 082b, 082c, 085/1, 085/2, 086/3, 086/4, 086/5, 087, 089a, 089b, 090a, 090b, 090c, 091, 092, 093, 094/1a, 094/1b, 094/3, 094/4, 094/5a, 094/5b, 094/5c, 095, 096/1, 096/2a, 096/2c, 097, 098/1a, 098/1b, 098/1c, 098/2, 098/3, 099.

(7) Egyedi tájértékek:

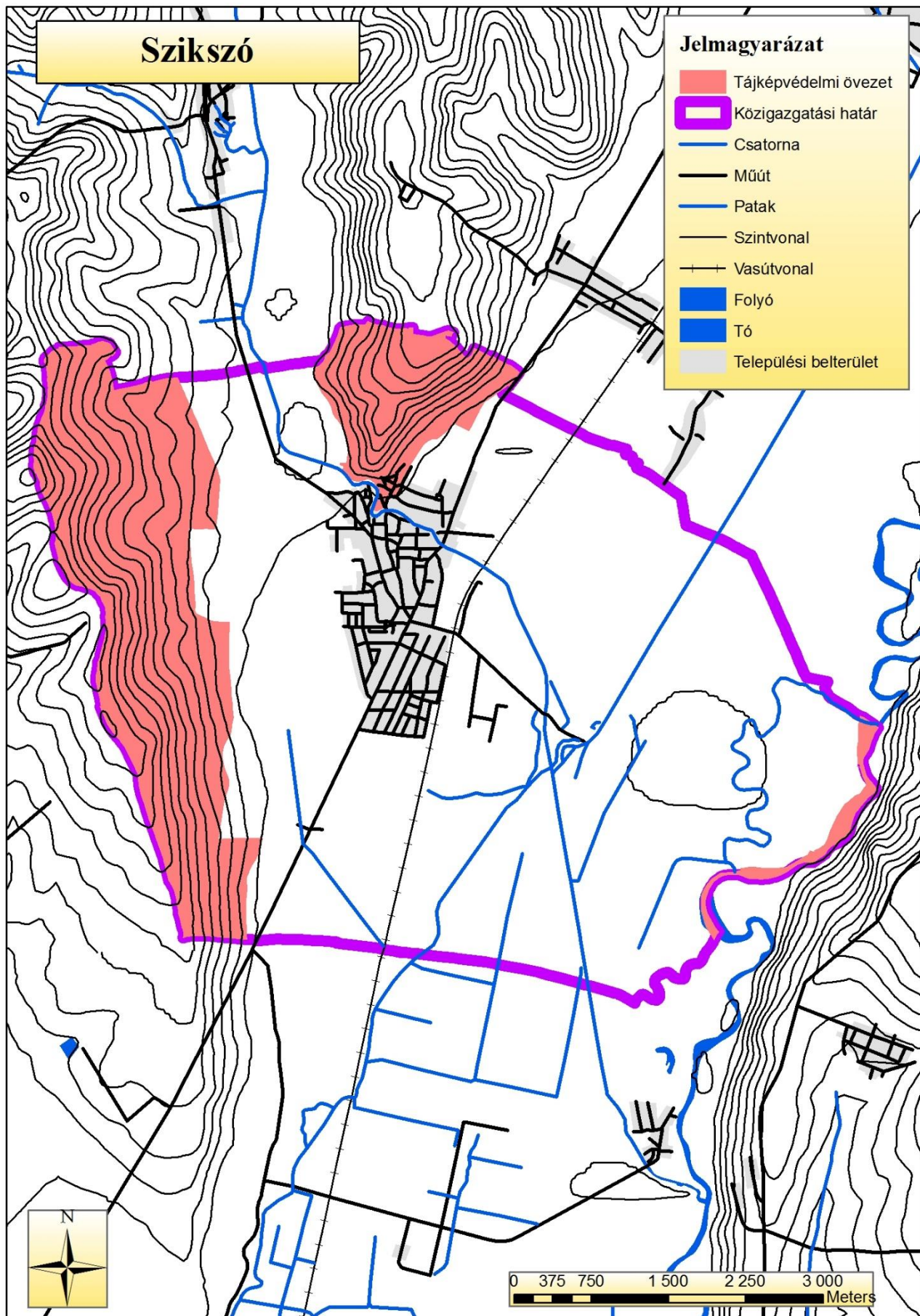
Szikszó közigazgatási területén 2001-ben történt meg az egyedi tájértékek előzetes felmérése. Az alábbi tájértékek csak előzetes és tájékoztató jellegűek, a lista a kihirdetéséig még módosulhat (a lista rajzi megjelenítését a Terviratok fejezet tartalmazza).

Ssz.	Megnevezés	Fő típus	Helyszín
1.	Református templom	Kultúrtörténeti	Kálvin-tér.
2.	Rákóczi Zsigmond Emléktábla	Kultúrtörténeti	A református templomot övező egykori védőfal előtt elhelyezett, mintegy fél méter magas kötömbre illesztve.
3.	Volt vármegye háza	Kultúrtörténeti	A Kálvin-tér DK-i sarkán.
4.	II. Rákóczi Ferenc emléktáblája	Kultúrtörténeti	Volt városháza.
5.	Petőfi Sándor Művelődési Ház (volt zsinagóga)	Kultúrtörténeti	A miskolci-úttól a Kálvin-tér felé haladva a Rákóczi u. középső szakaszának jobb oldalán.
6.	Volt algimnázium épülete	Kultúrtörténeti	A Református Általános Iskola udvarán.
7.	1848-as 1956-os emlékoszlop	Kultúrtörténeti	A Kálvin tér északi szélén, kis parkban.
8.	„Bethánia” épületgyűttes és kert	Kultúrtörténeti	A Kassai-úton a Rózsa F. u.-tól az Ady E. u. irányába húzódó nagyobb telek.
9.	Kanadai nyárfa	Biológiai	A Mátyás király utcán, az állomás közelében.
10.	Artézi kút	Kultúrtörténeti	Gárdonyi G. u. kiszélesedő részén a Vadász-patak közelében.
11.	Zsidó temető	Kultúrtörténeti	A Vadász-patak bal oldalán, a Magyar-hegy lábánál.
12.	Pannóniai rétegek feltárása	Földtudományi	A Vadász-patak bal oldalán, a Magyar-hegy lábánál.
13.	Magyar-hegyi pincesor	Kultúrtörténeti	A Magyar-hegy D-re, DK-re néző lejtőin.
14.	Mária emlékoszlop	Kultúrtörténeti	A Magyar-hegyi szikszói szőlőskertekből Aszaló felé vezető földút mellett.
15.	Régi vízimalom maradványai	Kultúrtörténeti	Szikszótól K-re, a Hernád völgyésékjén a Bársonyos mellett.
16.	Zsiga László háza, kertje és néprajzi gyűjteménye	Kultúrtörténeti	Temesvári út 54.
17.	Szikes lapos a Vadász-patak völgyésékjén	Földtudományi	Szikszó beépített területének D-i szélén a 3. Sz. főút Ny-i oldalán, kb. 400 m-re.
18.	Régi és új római katolikus templom	Kultúrtörténeti	A főter Ény-i sarkában.

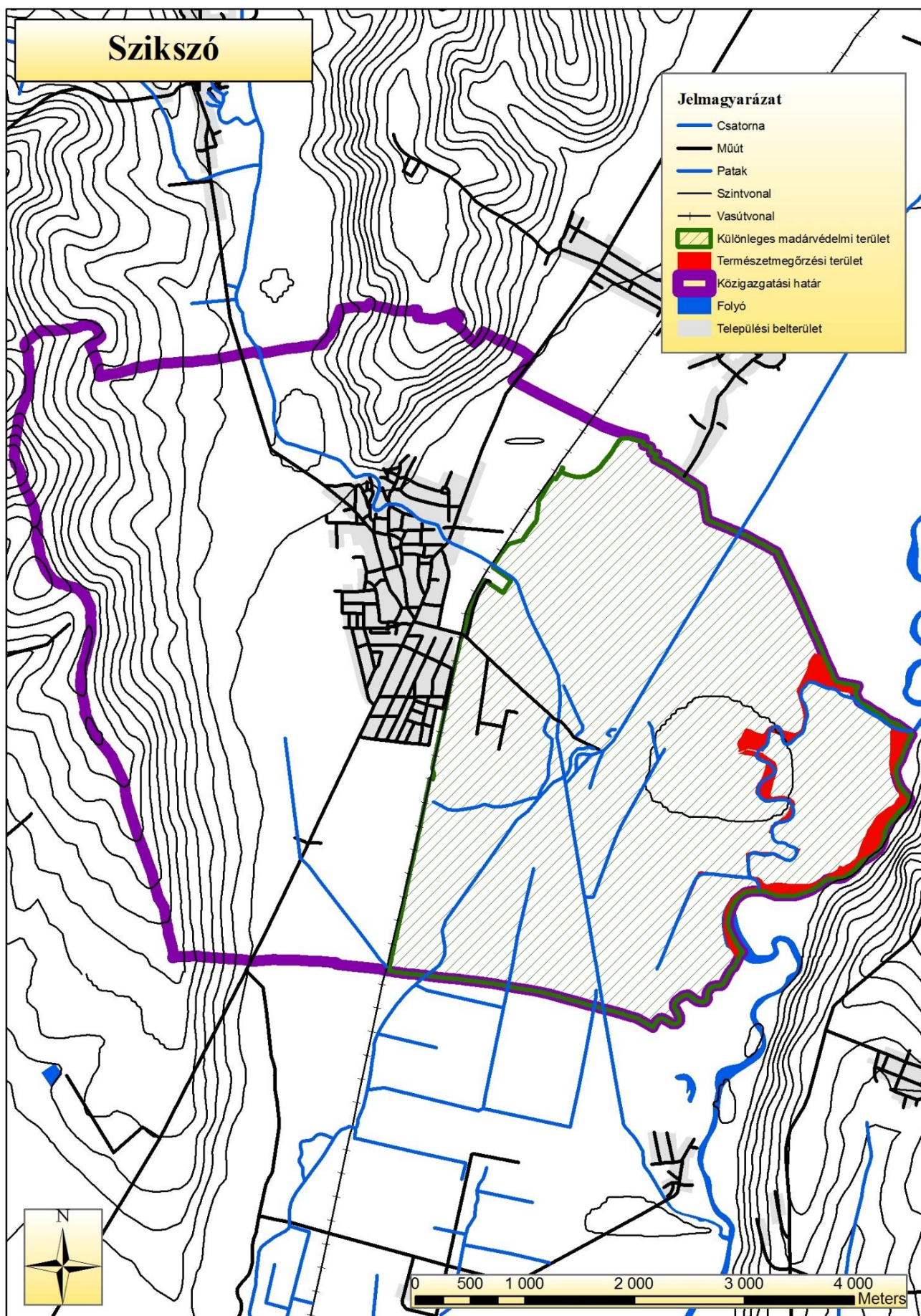
(8) Védett területek térképi ábrázolása



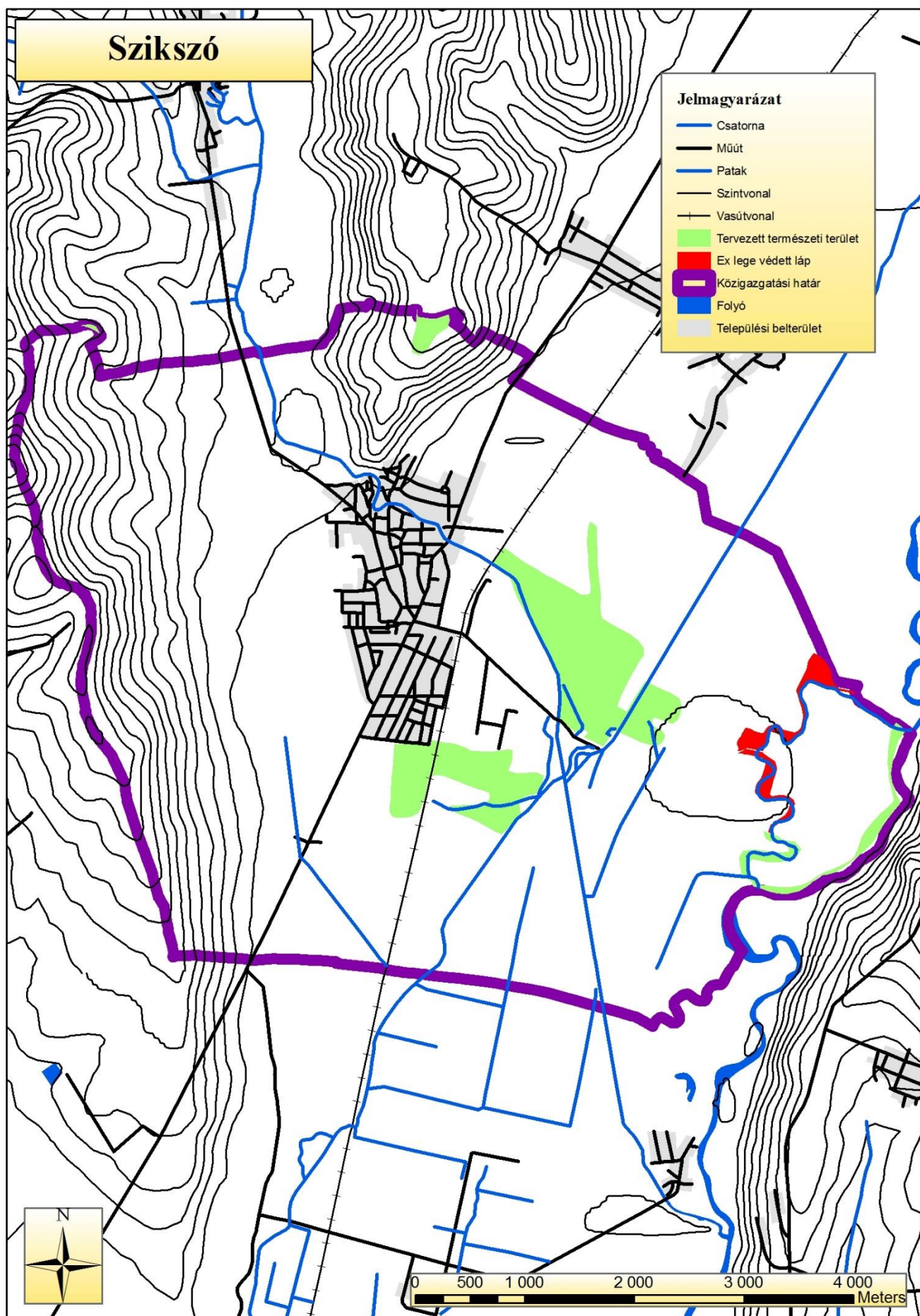
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT



TÁJKÉPVÉDELMI ÖVEZET



NATURA 2000



TERVEZETT TERMÉSZETI TERÜLETEK

(9) Helyi védett területek

Szikszó város Önkormányzatának a helyi természeti értékek, tájak biológiai sokféleségének általános védelméről szóló 11/2006. (IX.29.) számú rendeletében kihirdette a város közigazgatási területén a helyi védett területeket, és közzétette a rájuk vonatkozó szabályozást.

A rendelet hatálya a következő területekre terjed ki:

A Nagyér területén:

091 árok Hrsz: 1,289 hektár – Nagyér déli része

Földutakat kísérő gyepekre a Hernád völgyi határrészekben:

0109 út Hrsz. 1,5752 hektár – Hernádmenti dunai szegfűs gyepek

0111 út Hrsz 2,9162 hektár – a 0115 út csatlakozástól déli irányba; Hernádmenti dunai szegfűs gyepek

095 út Hrsz 2,7822 hektár - a 0115 út csatlakozástól déli irányba; Hernádmenti dunai szegfűs gyepek

0103 Hrsz út 3,8802 hektár - a 0115 út csatlakozástól déli irányba; Hernádmenti dunai szegfűs gyepek

099 Hrsz út 5,7249 hektár - a 0115 út csatlakozástól déli irányba; Hernádmenti dunai szegfűs gyepek

089 Hrsz út, árok 2,7453 hektár A térképen jelzett ároktól délre. Hernádmenti dunai szegfűs gyepek

A Hernád folyót kísérő ligeterdőkre és gyepekre:

090/b. Hrsz. Gyp 2,5883 hektár – Hernádmenti ligeterdők

090/c Hrsz. Erdő 1,7316 hektár - Hernádmenti ligeterdők

0100/15 Hrsz. gyp 0,2263 hektár - Hernádmenti ligeterdők

0100/2 Hrsz Épület (jelenleg gyp és erdő) 0,0864 hektár - Hernádmenti ligeterdők

0100/10 Hrsz. Erdő 0,1997 hektár - Hernádmenti ligeterdők

0100/8 Hrsz. Erdő 7,0469 hektár - Hernádmenti ligeterdők

0104/3 Hrsz. út 0,3352 hektár - Hernádmenti ligeterdők

0104/4 Hrsz. Erdő 1,3581 hektár - Hernádmenti ligeterdők

0104/5 Hrsz. gyp 0,8436 hektár - Hernádmenti ligeterdők

0104/6 Hrsz. árok 0,1975 hektár - Hernádmenti ligeterdők

0104/7 Hrsz gyp 0,9303 hektár - Hernádmenti ligeterdők

Gyp területre (Malom pásti legelő egy része):

0122/r Hrsz gyp, legelő 17,2178 hektár – Malompásti macskaherés legelő

Határsövényekre és földutakat kísérő gyepekre a Magyar hegyen:

0137 Hrsz út 0,4111 hektár – Magyarhegyi macskaherés mélyút

0107 hrsz út mentén a következő területek:

6114. hrsz gyümölcsös 0,0518 hektár – Magyarhegyi törpemandulás

6115. hrsz gyümölcsös 0,0050 hektár – Magyarhegyi törpemandulás

6118. hrsz gyümölcsös 0,0050 hektár – Magyarhegyi törpemandulás

6119. hrsz gyümölcsös 0,0025 hektár – Magyarhegyi törpemandulás

6122. hrsz gyümölcsös 0,0025 hektár – Magyarhegyi törpemandulás

6123. hrsz gyümölcsös 0,0014 hektár – Magyarhegyi törpemandulás

6126. hrsz gyümölcsös 0,0004 hektár – Magyarhegyi törpemandulás

A víztoronytól északra a

4287/1. Hrsz. kert 0,0108 hektár – Bontai törpemandulás

4287/2. Hrsz. kert 0,0230 hektár – Bontai törpemandulás

4287/3. Hrsz. kert 0,0250 hektár – Bontai törpemandulás

A Magyar hegy nyugati szegélyén

0146. hrsz. út 1,3498 hektár – Magyarhegyi macskaherés

Határsövényekre és földutakat kísérő gyepekre a Felhábor Frank hegy domboson:

0168/6. Hrsz. terület nyugati (szeméttelep felé eső) végéből 250 méteres sáv – Berceli macskaherés

0171/b. hrsz. erdő 0,6404 hektár – Vámos úti törpemandulás

0172. hrsz. út 0,2540 hektár – Vámos úti macskaherés

Örménygyökér lelőhely:

0174/5. Hrsz. gyepek 0,5540 hektár – Vámos úti örménygyökér és macskaherés gyepek

0174/3. Hrsz. gyepek 2,4577 hektár – Vámos úti örménygyökér és macskaherés gyepek

0174/1. Hrsz. gyepek 1,0376 hektár – Vámos úti örménygyökér és macskaherés gyepek

0175. Hrsz. erdő 0,9418 hektár – Vámos úti örménygyökér és macskaherés gyepek

09/B. hrsz. erdő 0,5378 hektár – Felhábori macskaherés és pusztai meténges

011/8. Hrsz. út 0,1476 hektár – Groznik dűlői macskaherés

07/5. Hrsz. gyepek 0,8279 hektár – Felhábori macskaherés és pusztai meténges

034. Hrsz. út mindkét oldala, Sajópálfala-Sajóvámos közigazgatási határától Sajópálfala-Arnót közigazgatási határai között – Pálfalai határút törpemandulás

018/4,5. Hrsz. árok 0,2540 hektár – Heling dűlői macskaherés

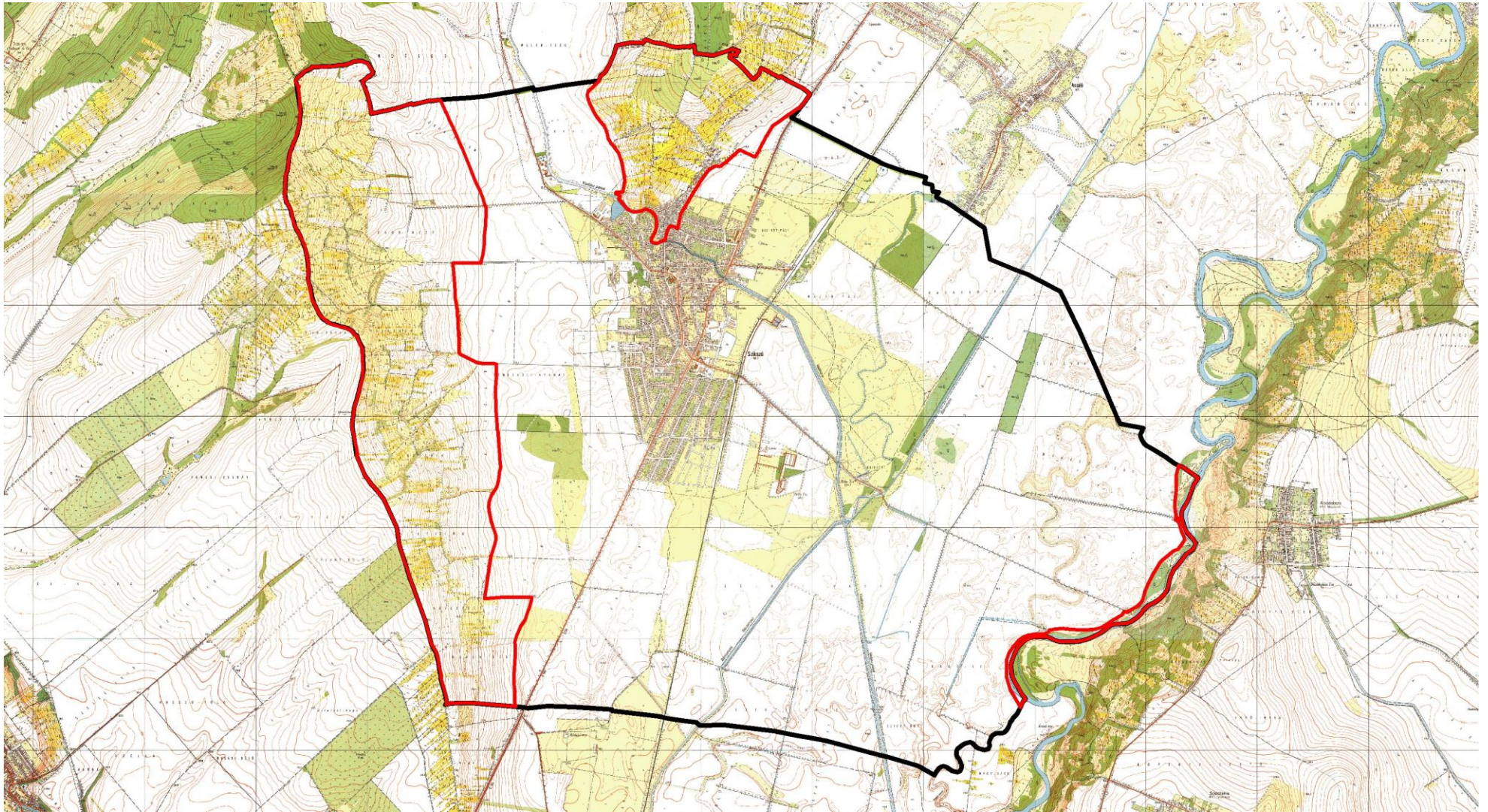
026/1. Hrsz. erdő 0,6335 hektár – Kövecses dűlői macskaherés

1 / A . S Z Á M Ú F Ü G G E L É K ¹⁰⁰

TÁJVÉDELMI ÖVEZETEK

A hatályos OTRT szerinti tájvédelmi övezetek (az Aggteleki Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján):

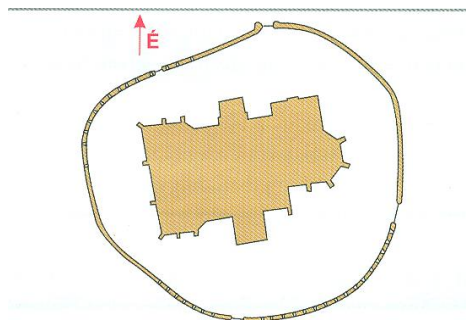
¹⁰⁰ Hatályba léptette a 11/2016.(V.06) önkormányzati rendelet



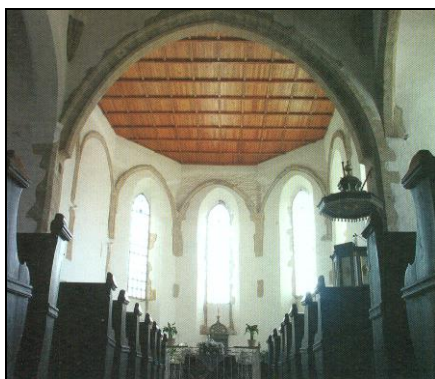
**A 20/2011. (X.12.) ÖNKORMÁNYZATI
RENDELETHEZ**

1. Országosan védett műemlékek:

Név: Református Templom
Törzsszám: 1113
Cím: Szikszó, Kálvin tér 2. sz.
Helyrajzi szám:1
Jogállás: Műemléki védelem



A Templom és a körítő falának alaprajza



A templom szentélye



A templom orgonája



Református templom - légifotó

2. Országosan védett műemlék, műemléki környezete

a) Műemléki környezet helyrajzi számok szerint:

16/2, 5, 97, 98/1, 99/1, 99/2, 1529, 1528/2, 1528/1, 1520, 1519, 1518/4, 1518/2, 1474, 1432, 1431/1, 1430/3, 1430/2, 1430/1, 113, 108, 107, 106, 103, 102, 1536, 4/3, 4/2, 4/1, 3

b) A Református Templom műemléki környezetének rajzi megjelenítése

¹⁰¹ Módosította a 11/2016.(V.06) önkormányzati rendelet



Műemlék-műemlék telke-műemléki környezet

(1) Műemléki védelemre javasolt épületek

Sorszám	A műemléki védelemre javasolt épület neve, rendeltetése (régi városháza)	Címe (utca, házsám)	Helyrajzi szám
1.	Sarki Hús és Vegyes Élelmiszer	Pázmány Péter tér 25.	5



Pázmány Péter tér 25. sz. főépülete (hrs:5)

3. FÜGGELÉK

A 20/2011. (X.31.) ÖNKORMÁNYZATI

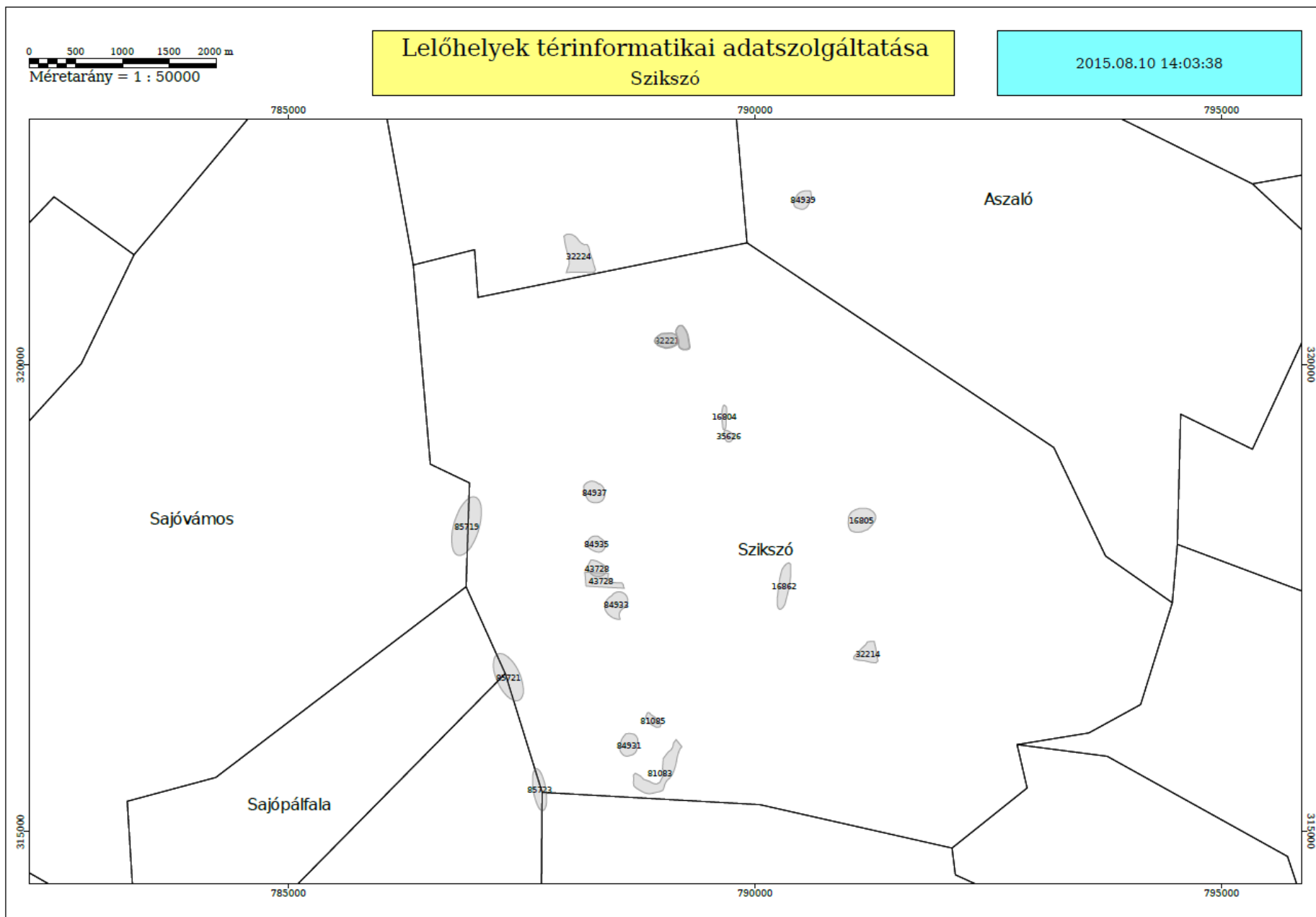
RENDELETHEZ ¹⁰²

RÉGÉSZETI TERÜLETEK VÉDELME

1) A Forster Központ adatszolgáltatása alapján az alábbi nyilvántartott régészeti lelőhelyek találhatóak a város igazgatási területén:

azonosító	település	lelőhely szám	név	védelem	Helyrajzi szám
84939	Aszaló	3	Sárkány	szakmai	1780, 1785, 1783, 1784, 1778, 1781/2, 1710, 1713, 1714, 1718, 1719, 1772, 1773, 1777, 1735, 1723, 1724, 1720, 1732, 1733, 1728, 1727, 1729, 1734, 1725, 1721, 1703, 1706, 1704, 1705, 1764, 1765, 1763, 1782, 1781/1, 1779, 1716, 1717, 1711, 1715, 1712, 1746, 1812, 1816, 1811, 1810, 1817, 1818, 1814, 1815, 1813, 1786, 1790, 1788, 1789, 1819, 1787, 1766, 1768, 1771, 1707, 1767
85719	Sajóvamos	11	Szikszoí-hegy	szakmai	034, 2700/2, 2697, 2634, 2637, 2700/1, 2633, 2677, 2666, 2653, 2678, 2663, 2683, 2685/1, 2722, 2721, 2725/1, 2714, 2713, 2709, 2710/2, 2686, 2696, 2695, 2698, 2694, 2693, 2689, 2687, 2701/1, 2699, 2701/2, 2706, 2702, 2705, 059/1
16804	Szikszo	1	Kossuth Lajos utca	szakmai	1555/1, 133, 1537, 1565, 121/3, 1536, 121/2, 1538, 114, 120, 122, 127, 123, 128, 132, 140, 139, 141, 142, 144, 143, 145, 146, 1566, 1575, 1555/2, 1562, 1561, 1554, 1553, 1552, 1551, 1541, 1540
16805	Szikszo	2	Vadász-patak partja	szakmai	068/2, 071, 0122/1
16862	Szikszo	3	Vásártér- vasúti megálló	szakmai	063/27, 063/28, 063/26
32214	Szikszo	4	Sziget-pást	szakmai	072, 074, 073
32221	Szikszo	5	Bercel	szakmai	0149
32222	Szikszo	6	Bercel II.	szakmai	0146, 0149
32224	Szikszo	7	Török-halom	szakmai	059, 058
43728	Szikszo	8	Gémeskúti- nyomás	szakmai	016/10
35626	Szikszo	10	Református templom	szakmai	1, 4/1, 3, 4/2, 4/3, 2
81083	Szikszo	12	Hell Ring 1. lh.	szakmai	051/1
81085	Szikszo	13	Hell Ring 2. lh.	szakmai	051/1
84931	Szikszo	14	Borsó-szer	szakmai	044, 040, 042, 026/6, 041
84933	Szikszo	15	Alszer I./Gémskúti nyomás	szakmai	017, 023/4, 023/3, 016/11
84935	Szikszo	16	Alszer III.	szakmai	014/2
84937	Szikszo	17	Gémes-kúti nyomás	szakmai	02/63, 03, 04/1
85721	Szikszo	18	Kövecses	szakmai	050/2, 050/6, 050/5, 050/7, 6331, 6330, 6324/1, 6323, 6329, 6324/2, 6322/2, 6317, 6314, 6321, 6354, 6349, 6348, 6346, 6341, 6305, 6306, 6310, 6312, 6307, 6313, 6309, 6308, 6304, 6300, 6322/1, 034, 068/8, 029/1, 6365/1, 6365/2, 6364, 6363, 6362, 6361, 6356/3, 6356/1, 6355
85723	Szikszo	19	Borsószer	szakmai	035/3, 1682, 1688, 1685, 1684, 1683, 1687, 1686, 1720, 1731, 1717, 1732, 1721, 1733, 0136/6, 0136/7, 0128, 0136/3, 0136/4, 0136/5, 069, 1727, 1726, 1725, 1715, 1718, 1719, 1714, 1713/1, 1707, 1706, 1728, 1724, 1723, 1716, 1708, 1709, 1712, 1711, 1738, 1736, 1739, 1694, 1695, 1690, 1698, 1697, 1689, 1696, 1703, 1704, 1710, 1693, 1692, 1701, 1702, 1691, 1699, 1700, 1705, 1729, 1730, 1735, 1734, 1745, 1751, 1750, 1722, 1747, 1741, 1742, 1743, 1744, 1749, 1746, 1748, 1740

¹⁰² Módosította a 11/2016.(V.06) önkormányzati rendelet



- (1) A Herman Ottó Múzeum I-XXII-ig számozott régészeti leltárkönyveiben az érintett területről beletárolt leltári anyagról az alábbi bejegyzések találhatók:

Földrajzi név	Leltárkönyv	Leltári szám	Ásató, idő	Év
Hernád-part	VI.	66.7.1	Ajándék Komor Mihálytól	1965
Homokbánya	VI.	66.14.1-66.14.5	Vétel	1965
Vadász-patak partja	XIV.	82.6.1.-82.6.63.	Leletmentés Wolf Mária	1979
Kossuth utca	XIII./2	81.5.1-81.5.21.		1979
Kossuth utca	XV./2	84.165.1	Leletmentés Wolf Mária	1979

- (2) Herman Ottó Múzeum Évkönyvei alapján 1957-től 1992-ig az alábbi lelőhelyek ismereteseek:

Dűlőnév	Korszak	A lelőhely jellege	A kutatás éve	Kutató
Hernád-part	rézkor	szórvány	1965	Kemenczei Tibor, K. Végh Katalin
Homokbánya	koravaskor	kinccslelet	1965	Kemenczei Tibor, K. Végh Katalin
	XVII. sz.	éremlelet	1979	Wolf Mária, Simán Katalin
Vadász-patak partja	honfoglaláskor	temető	1979	Wolf Mária

- (3) A Herman Ottó Múzeum múzeumi jelentései között 1992-t követő évektől csak a 2002-ben végzett terepbejárás adatokat találhatók:

Földrajzi név/utcanév	Az objektum jellege	Az objektum kora
Alsóvadász-Vendéges	település	középső neolitikum
	település	rézkor
	település	bronzkor
Szikszó-Sziget-Pást	település	középkor
Szikszó-Bercel I-II.	település	17.sz.d.
	település	bronzkor
Alsóvadász-Vendéges	település	középkor

Az éves jelentésekben ismertetett lelőhelyek jelentős része a Vadász-patak mentén található, a beruházási területek közelében.

A rendezési terv fejlesztési területei kapcsán végzett terepbejárás eredményei:

Vizsgált területek:

1. Csokonai utca folytatása (hrsz: 310/5)
2. Bártfai-Kórház u. között, a Bártfai utca (pincéknél) melletti, azzal párhuzamos 60 m széles sáv, (hrsz: 1959-1969)
3. Kórház u. – 3. sz. főút között (hrsz: 1744/1, 1744/2)
4. Meglévő kialakított Ipari Park területe (hrsz: 1290/12, 1290/8, 1291, 1290/2, 1292, 1293, 1294/1, 1294/2, 1295/1, /2 /3)
5. Meglévő kialakított Ipari Park terület iparterület fejlesztés (hrsz: 1290/9, /13, /14, /15, /5)
6. SZATEV iparterület fejlesztés (hrsz:0157/1)

A Herman Ottó Múzeum régészeti adattárában a vizsgált területekre vonatkozóan az alábbi bejegyzések ismertek:

Ssz.	Lelőhely	Feltáró régész neve	A dokumentum regestája	Év
1.	Kossuth utca	Wolf Mária Simán Katalin	Bejelentés érkezett Szikszóról, hogy alapozás közben egy cserépedényben lehelyezett pénzeket találtak. Az alapozási árokban máshol is állatcsontok és cserépdarabok kerültek elő.	1979
2.	Vadász patak partja	Wolf Mária	A vadász-patak partján nyitott alkalmi homokbányában csontvázakat találtak. Az összegyűjtött csontok egy ló és egy emberi váz maradványai voltak, a sír mellékleteként egy kengyel és zablatöredéket, valamint egy majdnem teljes szablyát is átadtak.	1979
3.	Vásártér	Pusztai Tamás	A területen egy alacsony, É-D-i irányú kiemelkedést figyeltek meg a HOM régészei. Ennek a kiemelkedésnek a gerincén és oldalán került elő igen nagy felszíni leletsűrűséget mutató, igen apró, sok bronzkori kerámiatöredék.	1999
4.	Református templom	Pusztai Tamás	A szikszói református templom lelkésze átadott a Múzeumnak egy kis méretű fűles őskori bögrét.	2002
5.	Főtér	Pusztai Tamás	Régészeti kutatás, melynek feladata a középkori eredetű, háromszög alakú tér környezetében egykor állt épületek meghatározása, valamint a templomot körülvevő árok és azon átvezető híd vizsgálata volt.	2006
6.	SZATEV	Pusztai Tamás	A beruházáshoz szükséges örökségvédelmi hatástanulmány megállapította, hogy a terület régészeti lelőhelyet érint. A lelőhely neve: Török-halom.	2006

