

ZARÁNK KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

ZARÁNK KÖZSÉG 5/2005. (IV. 27.) számú rendelete Szabályozási Tervének elfogadásáról és a Helyi Építési Szabályzat /HÉSZ/ területre vonatkozó előírásainak megállapításáról

A Képviselő-testület az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /módosítva az 1999. évi XCV. törvénnyel/ 6. §. (3) bekezdés a., pontjában és a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvényben kapott felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I. fejezet

Általános előírások

1. §.

A rendelet hatálya

1. E rendelet hatálya Zaránk község közigazgatási területére terjed ki.
2. Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a környezetvédelmének általános szabályairól szóló 1995. évi III. törvény, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény /módosítva az 1999. évi XCV. törvénnyel/, valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. /XII. 20./ számú kormányrendelet /módosítva a 36/2002. /III. 7./ számú kormányrendelettel/, /továbbiakban: OTÉK/ előírásai, valamint a T-5 jelű külterületi szabályozási terv, a T-6 belterületi szabályozási terv és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.

2. §.

Belterületi határmódosítás

1. A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő, szabályozási terven jelölt területi határokkal.
2. A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
3. A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem szükségszerűen kell belterületbe vonni. Amennyiben a területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a Szabályozási Tervben és a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

II. Fejezet

Településrendezési követelmények

3. §.

A terv területének felhasználása

1. A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint

a.) beépítésre szánt területek

1. Lakóterület, ezen belül

1.1. falusias lakóterület Lf

2. Vegyes terület

2.1. településközponti vegyes terület Vt

3. Gazdasági terület, ezen belül

3.1. kereskedelmi szolgáltató terület Gksz

4. Különleges terület K, ezen belül

4.1. sport és rekreációs területek

4.2. temető

b.) beépítésre nem szánt területek

1. Közlekedési és közműterületek

2. Zöldterületek

3. Erdőterület, ezen belül

3.1. véderdő Ev

3.2. gazdasági erő Eg

4. Mezőgazdasági területek, ezen belül

4.1. kertes mezőgazdasági terület Mk

4.2. általános mezőgazdasági terület Má

5. Vízgazdálkodási terület V

területek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek /külterület, belterület/ határozzák meg és határolják el.

4. §.

Szabályozási elemek

1. A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeinek jelmagyarázatát a szabályozási terv tartalmazza.

2. Kötelező szabályozási elemek:

- A közterületek és egyéb funkciójú területek határa, szabályozási vonal,
- Szabályozási szélesség,
- Övezeti határ,
- A terület-felhasználási és övezeti besorolás,
- Funkcionális korlátozások,
- Övezeti előírások, ezen belül:
 - beépítési mód,
 - megengedett legnagyobb beépítettség,
 - a telekre vonatkozó legkisebb, telekterület, szélesség, zöldterület
 - a megengedett építménymagasság,
- A területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások,
- Elő-, hátsó-, és oldalkertek méretei, építési hely,
- Kötelező építési vonal,
- Lakótelkek zónái,
- A közművesítés előírásai,
- Környezetvédelmi előírások.

3. Irányadó elemek:

- a.) Az azonos építési övezeten belüli telekosztás és telekhatárok.

4. A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

- a.) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve az alábbiakat: Az építési övezet és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítások megtartása mellett módosulhatnak, ha az nem eredményezi az érintett övezetek ellehetetlenülését és nem haladja meg az érintett ingatlan vagy övezet területének 20 %-át.

b.) Az irányadó szabályozási elemek módosítása

- a rendezési terv módosítása nélkül lehetséges, ha az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi kíváncsi teljesítésre kerül,
- a meglévő telekhatárok megváltoztatásához /összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal vagy övezeti határ nem tilt/ rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani,
- a telekösszevonások esetén is be kell tartani a szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket /legnagyobb beépítettség, építménymagasság, beépítési mód, kötelező építési vonal/.

5. Az övezeti jelben feltüntetett /K/ kialakult jel értelmezése és használata:

a.) Kialakult telekterület

A meglévő telekterület nem csökkenthető és nem megosztható. Kivételt képeznek azon telekkorrekciók, melyek két szomszédos telek között történnek, s a telekterület 20 %-át nem haladják meg.

Amennyiben a kialakult telekterület kisebb, mint az övezeti szabályozásban megadott minimális telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a telek beépíthető, amennyiben telekmegszüntetési szabályozás nem érinti.

5. §.

A telkek beépítésének feltételei

1. Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási tervben jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
2. Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei /terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés hiánya, utak kialakítása/ nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
3. A HÉSZ érvényességi területén belül minden belterületen és külterületen lévő beépítésre szánt terület-felhasználási egységre és építési telekre a megközelítést közterületről vagy magánútról biztosítani kell.
4. A külterületen lévő beépítésre nem szánt, elsősorban mezőgazdasági és erdőterületek megközelítése a településen belül kialakult határhasználati és megközelítési rend szerint történjen. Ilyen esetben – a kialakult rend szerint – egyes terület-felhasználási egységek, illetve ezen belüli földrészletek magánterületről is megközelíthetők.
5. Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK és a HÉSZ szerint mégis épület építésére kerülne sor, úgy a megközelítést jelen rendelet 5. § (3) bekezdés szerint kell biztosítani.
6. A beépítésre szánt területen építési engedélyt kiadni csak legalább részleges közműhálózat kiépítése vagy az azokat pótló berendezések kiépítése esetén lehet. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezeken a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót üzemén kívül kell.
7. A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóba történí, ennek üzembe-helyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni és vízzáróságát jegyzőkönyvvel igazolni kell.

8. Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak vagy jogutódjának kötelezettsége.
9. A használat és építés során keletkező hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése és a szemétszállítás szerződésének megkötése az építési-, illetve a használatbavételi engedély megadásának feltétele.
10. Valamennyi övezetben elhelyezhetők: a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között, a köztárgyak, a kutatást és az ismeretterjesztési szolgáló épületnek nem minősülő építmények, a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak, a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
11. A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett /még beépítetlen/ nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.

6. §.

Építéshatósági eljárások

1. A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. /XII. 29./ KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét nem bővíti.
2. Az építési engedély kérelmekhez a védett épületek esetében a 46/1997. /XII. 29./ KTM rendelet 12. §-án, illetve 17. §-án túlmenően csatolni kell.
 - a.) Az épület alatti, közterület alá nyúló vagy önállóan létsült pince, illetve gazdasági épület felmérési terveit.
 - b.) A 46/1997. /XII. 29./ KTM rendeletben meghatározott építési engedélyhez kötött építési munkák esetében a helyi építészeti védelem alá vont épületekről felmérési tervdokumentációt kell készíteni, mely tartalmazza az eltérő szintek /pince is/ alaprajzain túl az épület jellemző metszeteit, homlokzatait is. A felmérési terv tartalmazzon fotódokumentációt, melyen a védett épület külső és belső értékei is megjelennek. A felmérési terv egészüljön ki az építészeti értékek, homlokzatképzés belső kialakítás, az épülethez tartozó eredeti kiegészítők /kapuk, ablakok, ajtók/ részleteire is. Az épületek átalakításánál az eredeti állapotok visszaállítására kell törekedni, illetve az értékeket meg kell őrizni.
3. A közterületen elhelyezni kíván pavilonra és egyéb építményre építési engedélyt kell kérni.
4. Állattartó épület építése az egyes építési övezeteken belül az állattartási rendelet szerint lehetséges. Mindenféle állattartó épület esetében a zárt rendszerű, a környezetszennyezést megakadályozó szilárd és híg trágyatárolást követően elő kell írni.
5. A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.

6. Az építési engedélyezési eljárás során csak a meglévő környezethez igazodó és a szabályozási tervben településrendezési célként megfogalmazott és szabályozott, alkalmazkodó épületek engedélyezhetők. Nem engedélyezhetők a meglévő építészeti karaktertől idegen, magas, léptéktelen épületek, a környezetbe nem illő idegen elemek /pincegarázsok, utcai erkélyek stb./ a tájhagyománytól idegen építési anyagok és formakultúra/.

7. §.

A telekalakítás szabályai

1. A terület-felhasználási egységeken és övezeteken belüli telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási terv és helyi építési szabályzat, egyéb jogszabályok, valamint telekalakítási terv alapján végezhetők.
2. A terv területén építési telket alakítani a terv vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet. A terv nem kialakult övezeteiben építési engedély az előírt közművesítés és a megközelítést biztosító köz-, illetve magánutak tényleges megléte esetén adható.
3. A tervben előírányzott területrendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket, közlekedési területeket ki kell alakítani, majd a Szabályozási Tervben és Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előírásoknak megfelelő telekalakítások elvégezhetők. A képviselő-testület az Építési törvényben kapott felhatalmazás alapján a közterületek kialakítását és annak költségmegosztását, támogatását külön rendeletben szabályozza.
4. Az egyes építési övezetekben meghatározott minimális telekméret minden telekalakítással újonnan kialakított építési telek esetében be kell tartani.
5. Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.
6. A szabályozási terven jelölt telekösszevonásokat, telekhatár megszüntetéseket, út céljára történő lejegyzéseket el kell végezni az építéshatósági eljárás során.

III. Fejezet

Terület-felhasználási egységek övezeti szabályozása

Beépítésre szánt területek

8. §.

A területre vonatkozó általános előírások

1. A terv területén építési telket alakítani a terv és a HÉSZ 4. § (2) bekezdés vonatkozó kötelező erejű szabályozási elemeinek betartásával lehet.
2. Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.
3. Terepszint alatti építmény – a közművek és építmények kivételével – a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhető, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 métert nem haladja meg.

4. Falusias lakóterületeken belül csak egy lakóépület építhető, egyéb épület létesítése is megengedett. /9. § (2)/
5. Tetőtérbeépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
6. Helyi védelem alá vont épületen és különleges területen belül homlokzatfelületeken nem helyezhető el 1 m² felületet meghaladó reklámtábla vagy reklám jellegű homlokzatfestés. /sem falon, sem tetőfelületen/.
7. Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközeledés biztosítása – 3 m – megtartása mellett.

Elő- és oldalkertben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladékartály tároló /legfeljebb 1,50 méteres magassággal/
- kirakatszekrény /legfeljebb 0,50 méteres szélességgel/
- multireklám tábla /2 m² felett/ a védett területek, településközponti területek /Vt/ és kisvárosias lakóterületek /Lk/ kivételével.

Oldal- és hátsókertben:

- multireklám tábla /2 m² felett/,
- kerti építmény /hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz/,
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő.

Hátsókertben:

- multireklám tábla /2 m² felett/
- kerti építmény /hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz/
- kerti víz, és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

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

- a.) jármű- /gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb./ tároló,
- b.) a háztartással, lakófunkciókkal kapcsolatosan

1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
2. tároló építmények /tűzelőanyag és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta stb./
3. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi
4. kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet

5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók /idegenforgalmi kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók/
6. fűtés céljára szolgáló melléképület /kazánház/
7. pince, pince felépítménye
8. előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

9. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása: építési hely:

a.) Előkertek

- Az előkertek méretét a kialakultak szerint kell meghatározni.
- Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

b.) Oldalkertek

Az oldalkertek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával:

- Amennyiben a telek kialakult beépítési viszonyai és telekszélessége miatt az épület a 6 méteres oldalkerti méretének a betartása esetén nem építhető be racionálisan /legalább 7 méter széles épület/ és az OTÉK-ban előírt építmények közötti legkisebb 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.
- A szomszédos telek felé megtartott minimális /legalább 4 méteres/ oldalkert felé néző tetőszakasz kontyolt tetőfelületű is lehet, azonban ezen tetőszakaszon nyílás nem létesíthető. A tetőhéjzat csak nem éghető anyagú lehet.
- Amennyiben a tényleges építménymagasság nagyobb, mint 4 méter, úgy a szomszéd telek felőli falat nyílás nélküli tömör /tűzgátló/ falként kell megépíteni, átalakítani.
- Amennyiben a kialakult állapot kisebb oldalkerti méretű, mint 4 méter, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni felújítás esetén.

c.) Hátsókertek: a hátsókertek megállapítása az OTÉK szerint történik.

10. A lakóterületek saroktelkein – oldalhatáron álló beépítési mód esetében – az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadonálló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
11. A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet övezeti szabályozása határozza meg.
12. Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat külön állattartási rendelet határozza meg. /helyi rendeletként/

9. §.

Falusias lakóterületek

1. A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
2. A falusias lakóterületeken belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14. § (2) bekezdése szerint, kivéve az 5. 6. 7. 8. pontot.
3. A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú egyedi építési telek alakítható ki.
4. a., Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység /lakás/ helyezhető el.
b., A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés célra szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (9) bekezdés szerint.
5. A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.
Lakó és gazdasági udvar zónája.
 1. Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
 2. Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettől egybeépítve létesíthető.
 3. Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert zóna

1. Az utcai telekhatártól számított 20 méterig terjedő zóna.
 2. Melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 3. Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
 4. Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva. A falusias lakóterületek építési övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása.
6. A falusias lakótelkek szabályozása:
1. min. telekszélesség 14 m.
 2. min. teleknagyság: lásd szabályozási tervet
 3. beépítési mód: oldalhatáron álló, illetve terv szerint, illetve 8. § (10) bekezdés szerint
 4. előkert: oldalkert, hátsó kert 8. § 9. pont szerint
 5. max. építménymagasság: 4,5 m
 6. min. zöldfelület: 40 %
 7. max. szintterület sűrűség: 0,5; beépítettség max. 30 %
 8. Csak magastető létesíthető. A tetőhajlásszög 35-45 fok. Szürke síkpala és hullámpala alkalmazása tilos! A tető jellemző gerinc iránya és idoma igazodjék a környezetében lévőkhöz. /2 közvetlen és 3 szemközti szomszédhoz!/

9. Utcai kerítés kialakítása igazodjék a két szomszédhoz. A kerítés, max. 1,50 m magas és áttört hatású legyen. Lábazata max. 50 cm.

10. §.

A védett épületek területe

1. A terület felsorolást lásd 31. §-ban!
2. A telkek terület-felhasználása: nem változtatható, illetve szabályozási terv szerinti övezet szerinti.
3. A telkek beépítése a terv szerinti.
4. Állattartás tilos, kivéve a lakóházas telket!
5. A be nem épített telekrész disz-, illetve haszonkertként alakítandó ki.
6. Kerítés, mint 9. §. 9. pont alatt.

11. §.

Településközponti vegyes területek

1. A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
2. A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 16. §. (2) bekezdés szerint, kivéve a 6. 7. pontot.
3. A településközponti vegyes területen belül kivételesen sem helyezhetőek el az OTÉK 16. §. (3) bekezdésben felsorolt létesítmények.
4. A településközponti vegyes tömbök lakótelkeire a 9. § előírásai vonatkoznak.
5. A telekméret vagy kialakult vagy igény szerint alakítandó ki.
6. A beépítési mód oldalhatáron álló vagy szabadonálló.
7. Beépítettség: max. 80 %.
8. Építménymagasság: 4,50 m, illetve a kialakulthoz igazodó.
9. Elő-, oldal-, hátsókert az OTÉK 35.-36. § szerinti.
10. Min. zöldfelület: 10 %.
11. Max. szintterület sűrűség: 0,7
12. A magastető kötelező. A tetőhajlásszög 35-45 fokos /új létesítésnél/. A tetőidom a szomszédos épületekéhez igazodó legyen. Szürke síkpala, hullámpala-fedés nem alkalmazható.
13. Utcai kerítés, mint 9. § (6) pont (9) bekezdése alatt.

12. §.

Gazdasági területek /Gksz jelű övezet/

1. A község gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi szolgáltató területek /Gksz/.
2. Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen, az állattartás fenntartható. A vegyes használatból eredő zavaró hatásokat a használat engedélyezésénél figyelembe kell venni. /védelem, funkció kiválasztás stb./

3. Azokon a Gksz övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető.
4. Telekosztás esetén telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni, melyen belül a belső úthálózati rendszert is ki kell alakítani, mely lehet közterület, de lehet iparterületen belüli magánút is. Amennyiben magánúttal történik a területek kiszolgálása, úgy azokat a közforgalom számára meg kell nyitni az 1988. évi I. tv. szerint.
5. A telek mérete a funkció és a bővítési lehetőség szerinti legyen.
6. A beépítési mód szabadonálló.
7. Az elő-, oldal-, hátsókert mérete az OTÉK 35. §-a szerinti, az építmények közti távolság az OTÉK 36. §-a szerinti.
8. A területen az OTÉK 19. §-a szerinti épületek helyezhetők el, kivétel: sportépítmény, oktatási, egészségügyi, szociális és szórakoztató épületek.
9. Beépítettség: max. 30 %.
10. Min. zöldfelület: 40 %. A terv szerinti véderdősáv létesítése a tulajdonos feladata: ezt a területet a beépítettség számításánál figyelmen kívül kell hagyni.
11. Építménymagasság: szabályozási terv szerinti.
12. Szintterület-sűrűség: 1,0
13. Új telephely létesítésénél elvi építési engedélyben kell tisztázni a beépítést, a közműellátást, a közlekedés és a környezetvédelem kérdését.

13. §.

Különleges területek

1. A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
2. Sportterület /Ksport jelű/: A területet zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani. /gyep, fásított terület/. A területén a sportot kiszolgáló építmény helyezhető el.
3. Temető terület /Ktem jelű/: A területére parcellázási tervet kell készíteni a vonatkozó jogszabályok és a helyi rendelet alapján. A temetőt körbe kell keríteni, annak mentén 30 m szélességben örökzöld növény ültetendő. A temetőhöz parkolót kell létesíteni.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

14. §.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

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. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
5. A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a.) hirdető /reklám/ berendezés elhelyezése,
 - b.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
 - c.) köztisztasággal kapcsolatos építmények /tárgyak/,
 - d.) szobor, diszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
 - e.) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - f.) építési munkával kapcsolatos létesítmények /állványok elhelyezése/, építőanyag tárolás,
 - g.) zöldfelületek, fasorok,
 - h.) közművek felépítményei,
 - i.) egyéb, önkormányzat által közterület-rendeletben engedélyezett funkciók,
6. A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó – külön rendeletben szabályozza.
7. Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról vagy magánútról vagy, magánútról kell megoldani.
8. A közterületen az akadálymentesítés érdekében minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is. /Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv stb./ Gyalogátkelőnél a kiemelt szegély max. 4 dm-re állhat ki.
9. Biztosítani szükséges minden parkolóan legalább egy kerekesszékekkel is igénybe vehető /méreteinél nagyobb/ gépkocsiparkoló létesítését, melyet, kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.
10. Közterületen építményt elhelyezni az OTÉK 39. §-a szerint lehet. A beépítési mód szabadonálló. Egyéb építési előírás a csatlakozó /szomszédos/ építési területével azonos.

15. §.

Közlekedési és közműterületek

1. A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározottak.
2. A közterületek, közlekedési területek szabályozási szélességét a terv tartalmazza.
3. A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
4. A közlekedési területen a közlekedést szolgáló létesítmények és a közművek helyezhetők el.
5. A belterületi utakra rendszeresen forgalomtechnikai terv készítendő.
6. A belterületi úton legalább az egyik oldalon járdát kell készíteni, kivételes a vegyes forgalmi utat.
7. Álló gépjárművek részére parkolót vagy tárolót kell létesíteni /OTÉK 42. §/.
8. Minden közút külterületi szakasza mentén az 50-50 m széles védősávban a létesítés útügyi és egyéb hatósági engedély alapján lehetséges. /I.1988. évi I. tv. 42/A. §. (1) pont/.

9. Az utak és közművek létesítésénél a közcélú távközlő eszközök elhelyezését meg kell oldani. /1992. évi LXXII. tv. távközlésről/.
10. A község területén lévő hidak, átereszek rendszeres felülvizsgálatáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

16. §.

A közművesítés területei és létesítményei

1. A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele. /1. OTÉK 8. §. (2) pont/.
2. Az egyes terület-felhasználási egységekben a vízi közmű kiépítés mértéke:
 - a.) A vezetékes ivóvíz, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a terület-felhasználása feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetési rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendők. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
 - b.) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
 - c.) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadécsatornával indokolt esetben zárt rendszerű csapadécsatornával épüljön ki. Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
3. A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
4. A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
5. A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
6. A külterületi közművek védősávjait /biztonsági sávját/ a szolgáltató /tulajdonos/ az érvényes előírások alapján állapítja meg. A közművel közelében való létesítéshez a szolgáltató /tulajdonos/ engedélyét is be kell szerezni. A védőtávolságon belüli létesítés és területhasználat a közműtulajdonos engedélye alapján lehetséges. /lásd. 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet IPM-KPM 9004/1981. számú rendelet, 11/1984. (VIII. 22.) IpM. sz. rendelet/.

17. §.

Zöldterületek

1. A település közterületi zöldterületei önálló terület-felhasználási egységként közpark formában jelennek meg.
2. Szabályozása az OTÉK 27. § szerint.

18. §.

Erdőterületek

1. Az erdő céljára szolgáló terület.
2. Az erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

Ev védelmi célú erdő
Eg gazdasági célú erdő
Ee turisztikai célú erdő

3. Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. §. (3) és (4) bekezdés szerint.
4. Ev védelmi erdő övezetben és Ee turisztikai célú erdő övezetben tarvágást nem lehet alkalmazni.
5. Ev jelű mezővédő erdősáv, terv szerinti szélességben telepítendő, illetve kialakult szélességgel. A telepítés őshonos fafajokkal és cserjékkel történjék, ennek pontosítását az útkezelővel, üzemeltetővel együtt kell elvégezni /hely, magasság stb./.
6. Az erdőterületek használatánál az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvényt és a módosításait, valamint az e törvény végrehajtására kiadott 29/1997. (IV. 30.) FM rendelet előírásait be kell tartani.

19. §.

Mezőgazdasági területek

1. Mezőgazdasági területek besorolása:
Mk kertes mezőgazdasági épület
Má általános mezőgazdasági terület
2. Kertes mezőgazdasági övezetben épület nem helyezhető el.

Nem építhető be!

3. Általános mezőgazdasági terület övezetei:
 1. Szántó: Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § szerint.
 2. Gyep: Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítésére. Az állattartás építményei közül csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.
 3. Nádas, vízállásos terület, vegyes nádassal, vízállással tagolt rét.
Az övezet nem beépíthető.

20. §.

Vízgazdálkodási terület

1. A vízgazdálkodással összefüggő területek.

2. Patakmedrek, árkok:

A mederfenntartási munkák folytatásához szükséges a legalább egyik oldalon partételtől számított 3,0 m széles felvonulási terület biztosítása a munka- és szállítógépek szabad közlekedési útvonala számára. Az ettől eltérő eseteket szabályozási terv jelöli. A parti birtokok sem évelő, sem évszakos növényeket nem telepíthetnek a szabályozási területre, nem foglalhatják el a patak medrét, rézsűjét, a földműveket /töltéseket/ időszakosan, sem kerti művelés céljából.

3. A patakok, vízfolyások műtárgyait védeni kell, a fagy okozta károkat felújítással el kell hárítani.
4. A belterületen a patakok és vízfolyások medrében a cserje és fanövéseket el kell távolítani, a nád és gaznövényeket a parti birtokok kötelesek kaszálni vagy kaszáltatni.
5. A veszélyes és kommunális hulladékok elhelyezése a medrekben és a medrek környezetében tilos, a károkozókát közigazgatási vagy büntetőeljárás keretében felelősségre kell vonni.

Külterületi vízfolyások és kis vízfolyások.

6. A parti birtokok kötelesek a kisvízfolyások fenntartásával gondoskodni. A vízfolyások partételtől számított 6-6 m fenntartási területsávot szükséges biztosítani felvonulás céljára.
7. A parti területek, és meder kaszálásának hozadéka a parti birtokost illeti a fenntartási munka gondos elvégzése után.
8. A külterületi átereszek és műtárgyak fenntartása a tulajdonos, illetve a kezelő kötelessége.
9. Állóvizek medre és partja övezet. A működtetéséhez és a kiépítéshez szükséges vízjogi engedélyeket be kell szerezni.
10. Az élő vízfolyások mentén a vizes élőhely védelme érdekében a vízügyi szabályozási szélességen túl gyepes vagy fásított védősávokat kell létesíteni: gyep esetén min. 50 m szélességben, erdősáv esetén min. 30 m szélességben. /lásd szabályozási terv!/ Az erdő őshonos fafajokból álljon.

IV. Fejezet

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSAI

21. §.

Általános előírások

1. A környezet használatot úgy kell megszervezni, hogy
 - a.) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b.) megelőzze a környezetszennyezést,
 - c.) kizárja a környezetkárosítást.

2. Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

22. §.

A természet értékeinek védelme

1. Országos védelem alatt álló /illetve javasolt/ területek pontosítását a természetvédelmi hatóság végzi. /SPA: Különleges Madárvédelmi Terület a külterület/.

23. §.

A föld védelme

1. A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok, illetve használók kötelessége.
2. A termőföld védelméről külön törvény rendelkezik. a termőföldön történő beruházások esetében a beruházó köteles a területileg illetékes körzeti földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni. A beruházó köteles gondoskodni a termőréteg megmentéséről.
3. A később jegyzékbe vett természeti területek kezelési előírásairól a Bükki Nemzeti Park gondoskodik.
4. Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az engedélyesnek kell gondoskodnia.
5. Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
6. A téli síktalanítás kizárólag érdesítő vagy más környezetbarát anyaggal történhet. Mindennemű vegyszer használata tilos!
7. A volt személtelep területének rekultivációját meg kell oldani.
8. A termőföldön megvalósuló beruházáshoz a Heves megyei Növény- és Talajvédelmi Szolgálat szakhatósági hozzájárulását is meg kell kérni
9. Ha termőföldön helyeznek el szennyvizet, szennyvíziszapot, az 1994. évi LV. tv. és az 50/2001. (IV. 3.) Kormányrendelet szerint kell eljárni.

24. §.

A vizek védelme

1. Fokozottan kell védeni a település területét érintő vízfolyások vízminőségét. A felszíni és felszín alatti vizek minőségére, vízminőségi határértékére vonatkozóan és az egyéb jogszabályok rendelkezéseit is figyelembe kell venni. A felszíni vizek védelme érdekében az élővízben bevezethető víz minőségi paramétereit a 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendelet 1. számú melléklete szerint kell meghatározni.
2. A terület-felhasználás és az építmények elhelyezése során biztosítani kell, hogy szennyeződés a vizekbe ne juthasson, továbbá a vizek mennyisége, minősége és szintje kedvezőtlenül meg ne változzon.

3. Gondoskodni kell az általános érvényű vízvédelmi előírásokban, továbbá a vonatkozó helyi vízminőség védelmi előírások betartásáról.
4. A mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők fel.
5. A község „B” szennyezés érzékenységi besorolása a 33/2000. (III. 17.) számú Kormányrendelet szerint.

25. §.

A levegőtisztaság védelme

1. A levegőt védeni kell minden olyan mesterséges hatástól, amely annak természetes minőségét hátrányosan megváltoztatja, vagy az egészségre káros módon terheli.
2. A környezeti levegő minőségének tartós és hatékony megóvása, a környezet állapotának megőrzése érdekében a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM és a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni, továbbá be kell tartani az 1995. évi LIII. tv. 48. §. (5) pontját és a 23/2001. (XI. 13.) KöM rendeletet.
3. A területen csak olyan építmények elhelyezésére és tevékenységek folytatására adható engedély, melyek során a területre vonatkozó szennyezőanyag kibocsátási határértékeket nem lépik túl.

26. §.

Zaj és rezgés elleni védelem

1. A község belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről külön jogszabályokban, szakhatóságok által meghatározott határértékek betartásával kell gondoskodni.
2. A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
3. A területen új létesítmények, építési munka, illetve közlekedési zajra vonatkozó határértékek megállapításánál a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM sz. rendeletben meghatározott besorolások és határértékek érvényesek.
4. A szállópor terhelés mérséklésére az utak vonalában zárt, nagy lombozatú fasorok telepítéséről legkésőbb az út felújítása, kiépítése során az út tulajdonosának, illetve kezelőjének kell gondoskodni.
5. A hangosító berendezéseket, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

27. §.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

1. A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon szervezett gyűjtését és szállítását egyéb önkormányzati rendelet szabályozza.
2. A veszélyes hulladék kezelése:
 - Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni.

- A veszélyes hulladék, melynek körét a mód. 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet 1. számú melléklete határozza meg, elkülönítve,
 - A környezet károsítását kizáró módon – az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.
 - A veszélyes hulladék kezelésre való átadásakor meg kell győződni az átvevő kezelésre való jogosultságáról.
 - A veszélyes hulladék kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a kapcsolódó tevékenységek feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet szerint kell gondoskodni.
 - Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése!
3. A község területén belül kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényzetben tárolható elszállításig.
 4. A köz- és parkterületek tisztántartását, takarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell megoldani.
 5. A 20/2001. (II. 14.) Korm. rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósulása előtt környezeti hatástanulmányt kell készíteni.

28. §.

Sugárzás

Sugárzás tekintetében a rendelet hatálybalépésekor az MSZ 16260/1 állami szabvány van érvényben.

29. §.

Környezetbiztonság

A műszaki biztonság kérdését az alábbi rendeletek szabályozzák:

- a.) 29/1960. (VI. 7.) Kormányrendelet, illetve 2/1971. (IV. 28.) NIM rendelet alá tartozó nyomásfokozó berendezés,
- b.) 1994. évi XLVIII. tv., illetve 34/1995. (IV. 5.) Kormányrendelete és az 1/1967. (IV. 28.) NIM rendelet alá tartozó villamosvezeték
- c.) 1994. évi XLI tv., illetve 1/1977. (IV. 6.) NIM rendelet hatálya alá tartozó gáz vagy olaj berendezés
- d.) 6/1993. (V. 12.) IKM rendelet hatálya alá tartozó gázüzemű jármű üzemanyag ellátó berendezés.

V. Fejezet

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSAI

30. §.

Általános előírások

Kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre és azok környezetére.

1. Biztosítani kell az épített környezetben élők /tartózkodók/ egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
2. Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület kialakításokat.
3. Szorgalmazni kell a település szennyező forrásainak megszüntetését.
4. Szorgalmazni kell az azonos, illetve hasonló rendeltetési egységek településszerkezeti terven jelölt megvalósítását, területi átcsoportosítását.
5. A terven meghatározott zöldterületek kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
6. A muzeális emlékek, régészeti lelőhelyek védelméről külön jogszabályok rendelkeznek. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, azok anyagának megfelelő elhelyezését. Régészeti lelőhelyek: hrsz. 1, 2, 34, 75, 76, 74, 83 /községközpont/: hrsz. 065/30, 065/31, 065/17, 18, 19, 21, 22.

31. §.

Építészeti értékvédelem

1. Országos védelem alatt álló műemlék nincs a községben.
2. Műemléki környezet: /a 2001. LXIV. tv. alapján/ kijelölése szükségtelen.
3. Helyi értékvédelmi terület: nem került kijelölésre.
4. Helyi építészeti védelem alá vont épületek:
 - Római katolikus templom /Dózsa út 3. hrsz. 2./
 - Községháza /Fő út 21. hrsz. 77./
 - Művelődési ház /Fő út 64., 136 hrsz./
 - Népművészetek háza /Fő út, 371/1 hrsz./
 - Italbolt-presszó /Fő út 23., 68 hrsz./
 - Parókia /Fő út 15. hrsz. 239./
 - Lakóház /Fő út 34., 205 hrsz./
 - Üzletház /Fő út 48. 192 hrsz./
 - II. világháborús emlékmű
 - több, temetői síremlék /felsorolását lásd a helyi rendeletben a temetőkről/
5. Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

- a.) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- b.) A homlokzati díszítőelemeket /gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek/ meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület kiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat stb.

32. §.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

1. A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.
2. A terven jelölt beültetési kötelezettség nincs.
3. A településrendezési célok megvalósításához az önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.

33. §.

Útépítési és közművesítés 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.

VI. Fejezet

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

34. §.

1. Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási tervek 2005. év június hó 1. napján lépnek hatályba.

Z a r á n k, 2005. április hó 27. nap.

Kovács Györgyné s.k.
körjegyző

Csintalan István s.k.
polgármester