

**EGRI ÉPÍTÉSZ IRODA**

3300 Eger, Dobó utca 18.

**Tel.:** 36/511-570 **Fax:** 36/411-890

Heves Megyei Bíróság mint Cégbíróság

Cg. 10-09-021606

**E-mail:** egriepir@egriepir.hu

**B A L A T O N**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

E g e r, 2005. június hó

## **A Balatoni Önkormányzat**

### **8/2005. (VI. 29.) számú rendelete**

#### **Balaton helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Balaton Község Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában biztosított jogkörében, a törvény 8. §-ában foglalt rendezési elvek figyelembevételével megalkotja a következő helyi építési szabályzatot (továbbiakban: rendelet) és annak alkalmazását elrendeli.

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **A rendelet hatálya**

##### **1. §**

A jelen rendelet hatálya Balaton község igazgatási területére (bel- és külterületére) terjed ki.

#### **A rendelet alkalmazása**

##### **2. §**

/1/ A település közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban: építési tevékenységet folytatni), valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni a 253/1997. (XII. 20.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Korm. rendelet és mellékletei (továbbiakban: OTÉK) és az általános érvényű egyéb törvényi és hatósági rendelkezések megtartása mellett csak a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat rendelkezései szerint szabad.

/2/ A rendelet előírásait az annak mellékletét képező szabályozási tervekkel együtt kell alkalmazni.

#### **Szabályozási elemek**

##### **3. §**

/1/ A belterületi szabályozási tervlapokon kötelező és irányadó szabályozási elemek szerepelnek.

Kötelező szabályozási elemek:

- szabályozási vonal,
- területegység határa, terület-felhasználás,

- építési övezet határa,
- építési övezetre vonatkozó beírások,
- belterületi határ, beépítésre szánt terület határa.

Irányadó szabályozási elemek:

- telekhatárok.

- a/ A kötelező szabályozási vonalakat a területek rendeltetésszerű felhasználása, telekalakítás és építmények elhelyezése során be kell tartani. E vonalak csak a szabályozási terv módosításával változtathatók.
- b/ A területegység és az övezet határvonala a terv módosítása nélkül akkor változtatható, ha a változtatás a telekhatár-rendezés miatt válik szükségessé és a szabályzat teleknagyságra vonatkozó előírásai mindegyik telek esetében betarthatók.
- c/ A szabályozási tervben jelölt telekhatárokat a telekalakítási terv, illetve a változási vázrajz készítésénél irányadó jelleggel kell figyelembe venni, azokat a szabályzat előírásainak keretei között az önkormányzat építésügyi hatósága pontosíthatja.

/2/ A külterületi szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező szabályozási elemek az egyes terület-felhasználási egységeket, illetve övezeteket határolják le, illetve az azokra vonatkozó építési előírásokat jelölik. Az irányadó szabályozási elemek az egyes terület-felhasználási egységeken, övezeteken belüli egyéb javaslatokra (pl. javasolt tájfasítás) vonatkoznak.

- a/ A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.
- b/ Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl. erdő- és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek) alapján történhet.
- c/ A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:
  - a szabályozási vonalakat,
  - a terület-felhasználási egységek határát,
  - a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
  - a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
  - a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
  - a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
  - a belterületi és a beépítésre szánt/nem szánt területek határát.
- d/ A c/ bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

## A telekalakítás és az építés engedélyezése

### 4. §

- /1/ Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás, az övezet vagy építési övezet a településrendezési terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- /2/ Az /1/ bekezdésben foglaltakon túlmenően az építés akkor is engedélyezhető, ha a változás
- a/ a legközelebbi jövőben (5 éven belül) következik be és az építés csak az élet-, vagyon-, közbiztonság vagy az egészség védelme érdekében feltétlenül szükséges munkák elvégzésére irányul,
  - b/ a terv távlatában válik időszerűvé, az építés ideiglenes jelleggel – a kártalanítás kizárásával – és csak akkor engedélyezhető, ha
    - a terv szerinti felhasználás megvalósulását nem akadályozza meg,
    - az állag megóvására irányul, vagy
    - a környezet védelme érdekében történik, illetvea távlati felhasználás megvalósulásának várható idejére bizonyíthatóan megtérül.
- /3/ A tervezett lakóterületek építési telkeinek kialakítása telekalakítási terv alapján történhet. Nem kötelező (elvi) telekalakítási tervet készíteni a közterületet nem érintő és nyolcnál kevesebb telek kialakulását eredményező telekhatár-rendezés, telekegyesítés vagy telekfelosztás esetén.
- /4/ Azokon a területeken, ahol az építés feltételei terület-előkészítés, kialakított közterület és építési telek, vízrendezés, előközművesítés hiánya miatt nem biztosítottak, az új épület építése a fenti munkák elvégzésének és a közműrendszerre való rákötés lehetőségének igazolásával engedélyezhető. Használatbavételi engedély csak a szükséges teendők elvégzése után és a közműrákötések kiépítésével adható.
- /5/ A telkek területének – az övezeti előírásokban – meghatározott részét kötelező zöldfelületként kell kialakítani. Kialakult állapot esetén az övezeti előírásokban szabályozott kötelező zöldfelületi fedettség többszintes növényállomány telepítése esetén az OTÉK előírásainak megfelelően csökkenthető.
- /6/ A meglévő értékes növényzet védelme érdekében az elvi építési, illetve építési engedélyben a Szabályzatban megengedethez képest az építési hely szűkíthető, terepszint alatti beépítés esetén az aláépítés mértéke 30%-kal csökkenthető.

## TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

### 5. §

- /1/ A település igazgatási területe bel- és külterületbe tartozik.
- /2/ A belterületi határ módosításáról a településrendezési tervnek és a jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- /3/ Belterületbe kell vonni:
- a 209 hrsz-ú út keleti oldalán tervezett lakótelkek területét,
  - a Kossuth utca északi végénél tervezett lakóterületet és környezetét,
  - a Jókai utca északi oldala mögötti 0168/10-12 hrsz-ú területet,
  - a temető bővítéséhez szükséges 0145/2 és 0145/3 hrsz-ú területet.
- /4/ A településrendezési tervben kijelölt fejlesztési területek belterületbe vonására akkor kerülhet sor, ha az ezáltal belterületté nyilvánított terület tervezett felhasználása is időszerrévé válik. Az átmeneti időszakban a területre a jelenlegi terület-felhasználásnak megfelelő előírások vonatkoznak.

### 6. §

- /1/ A település igazgatási területe – függetlenül attól, hogy bel- vagy külterület – építési szempontból beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekbe tartozik.
- /2/ Balaton beépítésre szánt területei – építési használatuk általános jellege szerint – a következő terület-felhasználási egységekbe tartoznak:
- lakóterületek,
  - vegyes területek,
  - gazdasági területek,
  - különleges területek.
- /3/ Balaton beépítésre nem szánt területei
- közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési területek,
  - zöldterületek,
  - erdőterületek,
  - mezőgazdasági területek,
  - vízgazdálkodási területek
- körébe tartoznak.
- /4/ A terület-felhasználási egységeket a településszerkezeti terv és a szabályozási terv, azok tagozódását – övezeteit, építési övezeteit – a szabályozási terv tünteti fel.

# A TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterület

#### 7. §

- /1/ A lakóterület építési használatának sajátos jellege szerint az **Lf** jelű falusias lakóterület terület-felhasználási egységbe tartozik.
- /2/ A falusias lakóterület
- a/ egy- és kétlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál,
- b/ elhelyezhető még
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - szálláshely-szolgáltató épület,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő kézműipari és egyéb gazdasági építmény,
  - mezőgazdasági üzemi építmény,
  - termelő kertészeti építmény,
  - sportépítmény
- /3/ A falusias lakóterület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

| Övezeti jele | Építési telek                                     |                   |                                          |                                         | Építmény                                    |
|--------------|---------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
|              | Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Beépítés módja    | Megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%) | Megengedett legnagyobb építménymagasság (m) |
| Lf - 1       | 600                                               | oldalhatáron álló | 30                                       | 50                                      | 5,5                                         |
| Lf - 2       | 900                                               | oldalhatáron álló | 30                                       | 50                                      | 5,5                                         |
| Lf - 3       | 1200                                              | oldalhatáron álló | 30                                       | 50                                      | 5,5                                         |
| Lf - 4       | kialakult                                         | kialakult         | 30 (K)                                   | 50                                      | 5,5                                         |

- /4/ A lakótelek mérete
- a/ meglévő lakótelek esetén
- a telek területe és mérete a kialakult állapot szerinti,
  - az övezeti jelben meghatározott telekterületnél kisebb – már korábban is beépített – telek méretei kialakult állapotnak tekintendők, jelen szabályzat egyéb előírásainak betartása mellett az építési telek beépíthető,
- b/ meglévő lakóterületen történő telekalakítás esetén
- a telek területe nem lehet kisebb a telektömb övezeti jelében meghatározott 600, 900 vagy 1200 m<sup>2</sup>-nél,
  - a telek szélessége legalább 16 m,

- c/ új lakóterületen történő telekalakítás esetén
- a telek területe legalább  $600 \text{ m}^2$ ,  $900 \text{ m}^2$ , illetve  $1200 \text{ m}^2$ , az övezeti jel szerint,
  - a telek szélessége legalább 18 m legyen.
- /5/ A lakóterület azon telkei, amelyek közútról vagy önálló helyrajzi számú magánútról gépjárművel közvetlenül nem megközelíthetők, nem építhetők be, kivéve az Lf-4 jelű építési övezetben a kialakult állapot szerint közös udvaron keresztül vagy szolgalmi joggal megközelíthető telkeket.
- /6/ Az építési telek területén belül az épület elhelyezésére szolgáló területeket a következők szerint kell meghatározni:
- a/ az előkert mélysége
- új telekalakítású területen 5,0 m,
  - meglévő utcákban a kialakult állapothoz igazodó vagy legfeljebb 5,0 m,
- b/ az oldalkert szélessége
- új telekalakítású területen és a legalább 16,0 m szélességű meglévő telkek esetében az országos előírások szerinti,
  - a 12,0-16,0 m közötti telekszélesség esetén legalább 4,5 m,
  - a 12,0 m-nél keskenyebb telkek esetében legalább 3,0 m,
- c/ a hátsókert mélysége nem lehet kevesebb
- sem 6,0 m-nél,
  - sem az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél,
  - a telek utcavonaltól mért 50,0 m-en túli része hátsókertként kezelendő,
  - a 25 m-nél rövidebb telkek esetében az épület a hátsó telekhatárig építhető, kivéve a közterülettel érintkező hátsó telekhatárt ahol az adott utcára jellemző beépítési vonalig építhető.
- /7/ A beépítés mértéke
- A lakótelek beépíthető területe
- a/ ha a telek területe  $400\text{-}1200 \text{ m}^2$  közötti, akkor a telek területének 30%-a,
- b/ ha a telek területe  $1200 \text{ m}^2$ -nél nagyobb, akkor a telek területének 30%-a, de az  $1200 \text{ m}^2$  feletti rész csak fél területtel számítható,
- c/ ha a telek területe  $300\text{-}400 \text{ m}^2$  közötti, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb  $120 \text{ m}^2$ ,
- d/ ha a telek területe  $300 \text{ m}^2$ -nél kisebb, akkor a telek területének legfeljebb 40%-a beépíthető, ha az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások betarthatók.
- /8/ A telek beépítési módja O jelű, oldalhatáron álló beépítési mód, ahol az épület
- az utcában kialakult állapot szerinti oldalhatáron,
  - új telekalakítású területen egységesen a tájolás szempontjából kedvezőbb oldalhatáron helyezhető el.
- /9/ Az építési telken egy lakóépület épülhet, kivéve a soros beépítésű telkeket, ahol a kialakult állapotnak megfelelő számú lakás különálló, illeszkedő lakóépületekben is elhelyezhető. A telek rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb építmények egy csoportban, a meghatározott építési hely szerinti területen belül, a lakóháztól különállóan is építhetők.

/10/A lakóterületen a /2/ bekezdés szerint elhelyezhető létesítményekhez az OTÉK 42. §-ában meghatározott számú gépjármű elhelyezését a telken belül kell biztosítani.

/11/ Az épületek kialakítása magastetővel történjen,

- a tetőgerinc iránya az új utcákban az útra merőleges legyen.
- foghíjtelken a tető kialakítása az utcaképbe illeszkedő legyen.
- a tető síkja 30-45° közötti és szimmetrikus hajlású legyen.
- a tetőtér beépíthető.

/12/ Az övezetben csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amelynél a szakhatóságok meg tudják ítélni a következőket:

- a létesítmény új, bejelentés-kötelezett pontforrásainak emissziója a levegő védelméről szóló rendelkezések szerint meghatározásra kerülő levegőtisztaság-védelmi zónába sorolásnak és az adott gazdasági tevékenységnél elérhető legjobb technikától megkívánható emisszió-határértékeknek megfelelő,
- a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi eredetű zajterheléssel nem zavarja,
- a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, a kommunális hulladékkal együtt kezelhető technológiai jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
- a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt, a felszíni és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
- a közterület terhére saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényt nem gerjeszt, új gépjárműforgalmat nem vonz,
- a káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába, illetve a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítja, ill. előkezele,
- a területhasználat révén keletkező veszélyes hulladék káros környezeti hatások nélküli, időszakos gyűjtése és tárolása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
- az üzemi tevékenységből eredő környezeti zajterhelés határértéke – a lakóterületen belüli üzemi létesítmények telekhatáránál 50/40 dBA érték nappal/éjjel – betartható.
- a terület közlekedésből eredő zajterhelésének határértéke lakóutca mentén 55/45 dBA, forgalmi utak mentén 60/50 dBA (a közegészségügyi hatóság engedélyével 65/55 dBA) nappal/éjjel értékek.

## Vegyes terület

### 8. §

/1/ A vegyes terület a település beépítésre szánt területének lakóépületek és helyi települési szintű igazgatási, oktatási, egészségügyi, szociális, egyházi és olyan kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, létesítmények elhelyezésre szolgáló része, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

/2/ A vegyes terület építési használatának sajátos jellege szerint a **Vt** jelű település-központ vegyes terület terület-felhasználási egységbe tartozik.



- /3/ A településközpont vegyes terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

| Építési telek |                                                   |                   |                                          |                                         | Építmény                                    |
|---------------|---------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Övezeti jele  | Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Beépítés módja    | Megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%) | Megengedett legnagyobb építménymagasság (m) |
| Vt - 1        | kialakult                                         | kialakult         | kialakult                                | kialakult                               | kialakult                                   |
| Vt - 2        | 8000                                              | szabadon álló     | 25                                       | 25                                      | 7,5                                         |
| Vt - 3        | 2000                                              | szabadon álló     | 25                                       | 25                                      | 5,5                                         |
| Vt - 4        | 600                                               | oldalhatáron álló | 40                                       | 25                                      | 5,5                                         |

- /4/ Az építési telek területén belül – új épület vagy épületbővítés esetén – az épület elhelyezésére szolgáló területet a következők szerint kell meghatározni:
- a/ az előkert mélysége az utcában kialakult állapothoz igazodjon,
  - b/ az oldalkert szélessége az OTÉK előírásai szerint,
  - c/ a hátsókert mélysége nem lehet kevesebb
    - sem 6,0 m-nél,
    - sem az építmény hátsókertre néző tényleges homlokzatmagasságának mértékénél,
    - kivéve, ha a kialakult állapot szerint a hátsókert ennél kisebb és a tűzvédelmi előírások betarthatók.
- /5/ Az épületek kialakítása magastetővel történjen
- a tető síkja 30-45° közötti és szimmetrikus hajlású legyen,
  - a tetőtér beépíthető.
- /6/ A létesítmények elhelyezése, bővítése, korszerűsítése - a csak lakófunkciót tartalmazó épület kivételével - az (elvi) építési engedély részét képező beépítési terv alapján történhet. A tervnek az építészeti kialakításon kívül a telken belüli utakat, a parkolást, az áruszállítást, a zöldfelületek kertészeti kialakítását, a közműellátás megoldását is tartalmaznia kell.
- /7/ A közösségi létesítményekhez az OTÉK 42. §-ában meghatározott számú parkoló közterületi parkolóban is elhelyezhető, ha a funkció vagy a kialakult állapot adottságai miatt a saját telken való elhelyezés nem lehetséges.

## Gazdasági terület

### 9. §

- /1/ A gazdasági terület a település beépítésre szánt területének elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló része.
- /2/ A település gazdasági területei építési használatuk sajátos jellege szerint
- kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági,
  - mezőgazdasági üzemi területbe tartoznak.

- /3/ A **Gksz** jelű kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhetők

- a/ üzemi jellegű termelő és szolgáltató építmények,
- b/ üzemi jellegű kutatóhelyek építményei,
- c/ mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
- d/ a gazdasági célú épületen belül az üzem rendeltetésszerű és biztonságos működéséhez szükséges egy szolgálati lakás,
- e/ iroda, szociális, közösségi létesítmények,
- f/ raktárak és tárolóépítmények.

Külterületi Gksz jelű területen a következő funkciójú épületek is elhelyezhetők:

- g/ környezeti hatások (zaj, gépjárműforgalom stb.) miatt lakóterületen el nem helyezhető gazdasági célú épületek telephelyei,
- h/ közlekedési és szállítási létesítmények,
- i/ gépjárműtárolók,
- j/ védőfásítás, telken belüli egyéb zöldfelületek.

Kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhetők oktatási, egészségügyi, szociális épületek is.

- /4/ A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódik:

| Építési telek |                                                  |                |                                          |                                         | Építmény                                    |
|---------------|--------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Övezeti jele  | Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> ) | Beépítés módja | Megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%) | Megengedett legnagyobb építménymagasság (m) |
| Gksz          | 2000                                             | szabadon álló  | 40                                       | 20                                      | 6,0                                         |

- /5/ Gazdasági területen csak olyan területhasználat, illetve olyan tevékenységekhez szükséges építmények építése engedélyezhető, amelyeknél az alábbiak teljesülése az engedélyezés során megítélhető:

- a létesítmény új, bejelentés-kötelezett pontforrásainak emissziója a levegő védelméről szóló rendelkezések szerint meghatározásra kerülő levegőtisztaság-védelmi zónába sorolásnak és az adott gazdasági tevékenységnél elérhető legjobb technikától megkívánható emisszió-határértékeknek megfelelő,
- a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarják,
- a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, a kommunális hulladékkal együtt kezelhető technológiai jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
- a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt, a felszíni és a felszín alatti vizeket nem károsítja,

- épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az engedélyezési tervdokumentáció szerint, a talajvédelmi hatóság előírásainak megfelelően gondoskodnak,
- a közterület terhére saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényt nem gerjeszt,
- a káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába, illetve a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítja, illetve előkezelet,
- ha a gazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során veszélyes hulladékok keletkeznek, azoknak az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtaként elkülönített gyűjtéséről és környezetszennyezés nélküli tárolásáról gondoskodnak,
- az üzemi tevékenységből eredő környezeti zajterhelés gazdasági övezetre vonatkozó megengedett határértéke 60/50 dBA nappal/éjjel.

/6/ Az **Gmá** jelű mezőgazdasági üzemi terület olyan, mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, amelyek a település más beépítésre szánt területeiről csak az előírt védőtávolságon kívül telepíthetők.

A területen elhelyezhetők:

- a/ mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos üzemi építmények,
- b/ a nagy létszámú állattartásra is alkalmas állattartó épületek,
- c/ raktárak és tároló építmények,
- d/ terményfeldolgozó,
- e/ gépjavító- és tároló műhelyépületek,
- f/ egyéb, mezőgazdasági tevékenységet szolgáló gazdasági épületek,
- g/ a terület őrzéséhez, üzemeltetéséhez szükséges egy szolgálati lakás,
- i/ védőfásítás, telken belüli egyéb zöldfelületek.

/7/ A mezőgazdasági tevékenységet szolgáló beépítésre szánt terület az alábbi építési övezetbe tartozik.

| Építési telek |                                                  |                |                                          |                                         | Építmény                                    |
|---------------|--------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Övezeti jele  | Kialakítható legkisebb terület (m <sup>2</sup> ) | Beépítés módja | Megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%) | Megengedett legnagyobb építménymagasság (m) |
| Gmá           | 10000*                                           | szabadon álló  | 30                                       | 40                                      | 5,5                                         |

\* meglévő telek nagysága a kialakult állapot szerinti

/8/ Közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel megközelíthető és az építési szabályoknak megfelelően kialakított, közművel ellátott telkek építhetők be.

/9/ Gmá jelű övezetben nagy létszámú állattartás a belterület határától 500 m védőtávolság vagy a védendő létesítmények irányában, legalább 50 m széles véderdő telepítése esetén a szakhatóságok engedélyével csökkenthető (300 m) védőtávolság betartásával létesíthető, illetve működtethető.

- /10/ Gmá jelű övezetben nagy létszámú állattartás a belterület határától 1000 m védőtávolság betartásával létesíthető, illetve működtethető.
- /11/ A Gksz és Gmá jelű gazdasági területen új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése, engedélyhez kötött felújítás csak a teljes építési telekre kiterjedő beépítési terv alapján történhet, amely az (elvi) építési engedélyezési terv részét képezi. A tervnek az épületek építészeti kialakításán kívül tartalmaznia kell a telepítést, a parkolást, a belső gépjármű-közlekedést, a rakodás területeit, a zöldfelületek kialakítását, a közműellátás megoldását, az építés-beruházás környezetvédelmi követelményeinek szabályozását és a közegészségügyi követelmények teljesítésének bizonyítását.
- /12/ A gazdasági terület építési telkén belül az épületek elhelyezésére szolgáló területet az OTÉK előírásai szerint kell meghatározni. Az építési helyen belül az épületek – a vonatkozó országos előírások betartása mellett – szabadon elhelyezhetők. A meglévő telephelyek előbbi előírásoknak nem megfelelő épületei megtarthatók. Ez esetben a szomszédos telkek beépítésénél kell érvényesíteni az építmények között szükséges távolság megtartását.
- /13/ Az építési telken elhelyezhető épületek legnagyobb építménymagassága a területre vonatkozó övezeti jel szerinti, amelytől csak a technológiai előírások betartásának indokával lehet eltérni.
- /14/ A gazdasági területen kialakítható építési telek méretét
- a funkcióhoz szükséges építmények és szabadtéri tárolóhelyek,
  - az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások megtartásával,
  - a környezetre gyakorolt káros hatások és
  - az indokolt fejlesztési igények figyelembevételével, továbbá
  - a területre vonatkozó övezeti jel szerint meghatározott legkisebb kialakítható telekterület és legnagyobb beépíthetőség
- szerint kell meghatározni.  
A kialakítandó telek szélessége nem lehet kevesebb 20 m-nél.
- /15/ A kialakítandó telephelyek számára az OTÉK által előírt számú parkolóhelyet a telken belül szükséges biztosítani.
- /16/ Zöldfelületek kialakítására az övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:
- a/ az egyes telkek területének legalább az övezeti előírásokban meghatározott %-át zöldfelületként kell kialakítani, ezen belül legalább a zöldterületek fele parkosítandó,
  - b/ a telkek zöldfelülettel borított részének legalább kétharmadát háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani,
  - c/ a telkeken az egyes telekhatárok mentén legalább egy sorban egységes fasor telepítendő,
  - d/ a gazdasági terület telekhatárán teljes hosszban védőfásítást - többszintes fa- és cserjesávot - kell telepíteni a kedvezőtlen környezeti hatások mérséklésének és a kondicionáló hatás fokozásának érdekében,
  - e/ a parkolókat fásítva kell kialakítani,
  - f/ telkek megosztása esetén a a)-d) pontok előírásainak minden kialakuló telek esetén érvényesülnie kell.

## Különleges terület

### 10. §

/1/ A különleges területek a település beépítésre szánt területének a 7-9. §-ok szerinti területtől eltérő, funkciójuk és a rajtuk elhelyezett építmények miatt különleges, egyedi szabályozást igénylő részei.

/2/ A különleges területen elhelyezhető funkciók és az ennek megfelelő övezetek a következők:

- sportolási célú terület,
- temető.

/3/ A **Ks** jelű építési övezet a település sportolási célú különleges területe.

a/ A **Ks** jelű építési övezetben elhelyezhetők:

- a testedzést és a szabadidő aktív eltöltését szolgáló szabadtéri és zárt létesítmények (sportpályák, öltöző, lelátó stb.),
- a terület fenntartását szolgáló építmények,
- a területhasználathoz szükséges fásított parkolók.

b/ Az építési övezetre vonatkozó előírások:

| Építési telek |                                                   |                |                                          |                                         | Építmény                                    |
|---------------|---------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Övezeti jele  | Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Beépítés módja | Megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%) | Megengedett legnagyobb építménymagasság (m) |
| Ks            | 8000                                              | szabadon álló  | 10                                       | 70                                      | 7,5                                         |

/4/ A **Kt** jelű építési övezet a meglévő temető területe.

a/ A terület hagyományos és urnás temetésre használható, ahol a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (pl. ravatalozó, kolumbárium, iroda, szerszámtároló) helyezhetők el.

b/ Az építési övezetre vonatkozó előírások:

| Építési telek |                                                   |                |                                          |                                         | Építmény                                    |
|---------------|---------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|
| Övezeti jele  | Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Beépítés módja | Megengedett legnagyobb beépítettsége (%) | Kialakítandó legkisebb zöldfelülete (%) | Megengedett legnagyobb építménymagasság (m) |
| Kt            | 12000                                             | szabadon álló  | 10                                       | 40                                      | 5,5                                         |

c/ A temetési helyek a temető területének legfeljebb 65%-át foglalhatják el.

d/ A temető rendezését, felújítását, átalakítását kertépítészeti engedélyezési terv alapján lehet megvalósítani.

e/ A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál max. 40%-ban zöldfelületként lehet figyelembe venni.

f/ Az új sírhelytáblák úgy jelölendők ki, hogy a kerítés mellett 30 m széles fásított védőterület kialakítható legyen.

- g/ A temető minden 200 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.
- h/ A temető látogatói részére az OTÉK előírásai szerinti mennyiségű parkolót kell létesíteni a temető előtti út mentén.
- i/ A temetőben végzendő minden munkát – kivéve a sírgondozást, virágültetést – az üzemeltetőnek előzetesen be kell jelenteni (pl. sírhelynyitás, síremlék, urnasír építése stb.).
- j/ A temető, valamint a lakó-, oktatási, egészségügyi, szociális és szállásépületek telke közötti védőtávolság 50 m.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Közlekedési és közműterületek

#### 11. §

- /1/ A **KÖu** jelű közlekedési területeket és létesítményeket, valamint a közművek területigényes létesítményeit, az azok számára szükséges építési területet és védőtávolságot a szabályozási terv ábrázolja.
- /2/ Az utak szabályozási vonallal meghatározott területsávjában közlekedési és közműépítmények és műtárgyak helyezhetők el.
- /3/ A /2/ bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken mindennemű építési tevékenység az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével végezhető, de engedélyezéskor mérlegelendő
  - a területsáv kialakulásának várható ideje,
  - az épületnek a területsávban elfoglalt helye,
  - az épület sajátossága (eszmei és gazdasági értéke).
- /4/ A közutak tervezési osztályba sorolását az illetékes közútkezelő határozza meg.
- /5/ A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál biztosítani kell az út menti fasorok elhelyezhetőségét.
- /6/ A országos közutak külterületi szakasz, valamint a térszerkezeti jelentőségű külterületi utak mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából –fasor, illetve többszintű kialakítású zöldsáv telepítendő, amennyiben a szabad közúti ürszelvény és a közművek mellett a szabályozási szélesség biztosít arra helyet.
- /7/ A belterületi utak, utcák mentén, a parkolók területén az „élő utcakép” kialakítása, az ökológiai kiegyenlítő és árnyékhatás növelése, valamint a környező ártalmak elleni védelem hatékonyságának fokozása miatt egységes növényanyagú fasorokat, illetve ahol a közművek miatt fa nem telepíthető, oda cserjesávot, talajtakaró növényeket kell ültetni.

## 12. §

A közúthálózat területbiztosítást igénylő elemei a következők:

### /1/ **Forgalmi utak**

- 2507 sz. Borsodnádásd – Mónosbéli összekötő út

A forgalmi út szabályozási szélessége a kialakult állapot szerinti, amely a terven jelölt szakaszokon módosul.

### /2/ **Gyűjtőút**

- József A. u. – Jókai M. u. – Dózsa Gy. u.

Szabályozási szélesség a kialakult állapot szerint.

### /3/ **Lakóutak és vegyes használatú utak**

- Tervezett lakóutak közlekedési területének szélessége sz.: 16,0 m.
- Meglévő utak kialakult állapot szerinti szélessége a terv szerinti helyeken módosítandó.
- Vegyes használatú utak a 12,0 m szabályozási szélességnél keskenyebb, önálló járda létesítésére nem alkalmas utak.

### /4/ **Gyalogutak**

Meglévő gyalogutak szabályozási szélessége a kialakult állapot szerinti

Tervezett gyalogút sz.: min. 6,0 m

### /5/ **Járművek elhelyezése**

Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges számú és fajtájú gépjárművek elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni az OTÉK 42. §-a szerint, kivéve ha a meglévő funkcióhoz tartozó telek mérete, használata a telken belüli parkolást nem teszi lehetővé.

## Közművek

## 13. §

### /1/ A település belterületén teljes közművesítést kell biztosítani

- a/ a vízellátást ivóvízvezetékkel, a tűzoltóvizet föld feletti tűzcsapokról, illetve tűzivíztárolóból,
- b/ a szennyvízelvezetést közcatornával kell megoldani,
- c/ a csapadékvíz-elvezetés közcatornával vagy nyílt árokrendszerrel alakítható ki,
- d/ a hőellátást fokozatosan földgázvezetékkel kell biztosítani,
- e/ a villamosenergia-ellátást föld- vagy légkábelrel,
- f/ a hírközlés és kábeltelevízió-hálózat légkábel esetén közös oszlopokon vezetendő.