

ARLÓ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

11/2008. (III.31.) számú

RENDELETE

Helyi Építési Szabályzat

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

A rendelet hatálya

1.§

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed ARLÓ nagyközség közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

2. §

- (1) A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:
 - a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
 - építési határvonal,
 - az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
 - a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
 - a legnagyobb beépítettség mértéke,

- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

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

3. §

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

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

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

4. §

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a mindenkor hatályos, a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény rendelkezik.

I. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai

5. §

- (1) Az infrastruktúrákra vonatkozó előírások az alábbiak:
- a., A szennyvízhálózat
 - vezetékekkel ellátott területen építési engedély csak egyidejű rákötési kötelezettséggel adható.
 - kiépítéséig a többi területen csak zárt-szigetelt szennyvíztározó vagy hatóságilag engedélyezett közműpótló létesíthető. Ez vonatkozik az árnyékszék ürgödrére is!
 - b., az infrastruktúrák egyéb elemeire vonatkozóan: tilos
 - a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése,
 - lemezhasas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése a Vt-1,2 jelű építési övezetekben
 - c., a gazdasági területeken a szükséges közművesítettség, a technológiához rendelt infrastruktúrák egyidejű megvalósítása kötelező.
 - d., az építési telkeken (sem alatta, sem felette) nem haladhat át több telket kiszolgáló közmű gerincvezeték (víz, csatorna, gáz, villany stb.)
- (2) Kerítésépítés: általános követelményei:
- a.) gazdasági területeknél feleljen meg a sajátos biztonsági elvárásoknak is. Építési engedély köteles.
 - b.) Falusi lakóterületen: maximum 90 cm magas tömör lábazaton áttört kerítés, legfeljebb 1,80 m magas.
- (3) A „kismélységű” és „kétutcás” építési telkek beépítése:
- a., A 25,0 m mélységet el nem érő kismélységű építési telkek esetében, a telkek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
 - b., Kismélységű építési telkeknek az az építési telkek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége a 30,0 métert nem éri el.
 - c., A „kismélységű” építési telkekre vonatkozó külön előírások.

- ca) Ha a kisméretű építési telek vége nem a szomszédos építési telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig tűzfalal ki lehet építeni,
- cb) Ha a kismélységű építési telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt építménymagasság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
- cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó építési telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” építési teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet mindkét telken tűzfalal lehet a szomszédos építési telekhatárhoz csatlakoztatni.

d., Azok a telkek minősülnek „kétutcásnak”, melyeket mindkét utca felől kiszolgáló utca határol, vagyis az egyik utca nem gyalogút. Ilyen esetben mindkét utca felől építhető egy-egy főépület és a beépíthetőség mértéke övezeti előírásoknál 5%-kal magasabb lehet.

Melléképület egyik utca felől sem építhető, állattartó épület pedig mindkét utca felől 20 m-es mélységen belül nem létesíthető.

- (4) Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett épület miatt a telkek övezeti előírásainak megfelelően szabályosan nem lenne beépíthető, a szomszéd telken egymással szemben lévő homlokzatok közötti távolság 2,0 m-re is csökkenthető, ha
- a szabálytalanul elhelyezett épület engedéllyel rendelkezik, vagy 10 évnél régebbi.
 - az egymással szemben lévő homlokzatok egyike nyílás nélküli és ereszképzésük nem éghető anyagú, vagy tűzfalal kialakított.

(5) Építmények közötti távolságok:

- a.) I-III. tűzállósági határértékű és D-E tűzveszélyességi osztályba sorolható épületek közötti távolság a szabályozott építménymagasság (a (4) pontban említett esetek kivételével).
- b.) IV-V. tűzállósági határértékű és /vagy A-C tűzveszélyességi osztályokba sorolható épületek esetén az építménymagasságot az I. fokú Tűzrendészeti Hatóság esetileg állapítja meg. Ez a távolság azonban nem lehet kevesebb az a.) pontban leírtnál.
- c.) 5,0 m-nél kisebb szabályozott építménymagasságú lakóépületek közötti építménymagasság 14,0 m-nél keskenyebb telkek esetén 4,0 m-re csökkenthető, ha egyik épületen lévő nyílások mérete egyenként 0,4 m²-nél nem nagyobb. Ez az előírás csak az OÉSZ alapon szabályozott lakóterületeken a még be nem épített, vagy átépítendő ún. foghíjtelkek beépítésére vonatkozik, újonnan kialakított telektömbökre nem.
- d) külterületen törlésre került a bányatelek határ, de a volt mély műveléses bánya terü-

leteken - az építési engedélyezéskor - geotechnikai dokumentációt kell benyújtani.

6. §

Az építési engedélykérelmekhez a mindenkori, egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló rendelet előírása szerinti mellékleteket kell benyújtani.

7. §

- (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés vagy közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (3) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a hatályos jogszabályokban meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

A telkek beépítésének feltételei

8.§

- (1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.
- (2) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni - a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.
- (3) Szennyvíz-elvezetés 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.

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

9. §

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekből áll.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódnak:

Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek

Falusias lakóövezetek

Lf-1 övezet (falusias, hagyományőrző, aprótelkes beépítéssel)

Lf-2 övezet (falusias, kertes karakterrel keveredő hagyományőrző, szalagtelkes beépítéssel)

Lf-3 falusias kertes lakóövezet

Szintterületi sűrűség: 0,3

Településközpont vegyes övezetek

Vt-1 – övezet (településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló, soros udvaros terület övezete)

Szintterületi sűrűség: 0,8

Vt-2 – övezet (településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló terület övezete)

Szintterületi sűrűség: 0,8

Gazdasági övezetek

Gip ipari gazdasági övezet

Gksz kereskedelmi gazdasági övezet

Gip-M mezőgazdasági-ipari övezet

Szintterületi sűrűség: 1,0

Különleges övezetek

Ksp, Kt, Kst (sportpálya, temető, strand övezete stb.)

Szintterületi sűrűség: 0,2

Üdülő területek

Üh hétvégi házas övezet

Szintterületi sűrűség: 0,2

Beépítésre nem szánt területek:

a.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közút

b.) zöldterület

- **Z** zöldterület

c.) erdőterület

- **Ev** környezetvédelmi célú erdő

- **Eg** gazdasági célú erdő

- **Ev** természetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** szántó művelésű terület intenzív használat
tilalommal

- **Má-E** gyepek, legelők terület – extenzív használat

- **Má-Eö** gyepek, legelők terület az ökológiai hálózat területén belül

- **Mk** kertéség

e.) egyéb rendeltetésű területek

- **V-1** patakok

- **V-2** vízbeszerzési területek

10. §

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, a vonatkozó és érvényben lévő rendeletekben és utasításokban foglaltak figyelembe-vételével.
- (2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Telekalakítás

11. §

- (1) Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.
- (2) Amennyiben a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor
 - ha magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
 - ha közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.
- (3) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.
- (4) A település belterületén új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (5) Az övezetekben több telek összevonásával - az övezeti előírásoknak megfelelően - egységesen beépíthető építési telek kialakítható.
- (6) A telekalakítás szabályai:
 - a.) Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a telekalakításról szóló hatályos rendelet szerint kell eljárni.
 - b.) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
 - c.) A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

Általános előírások

12. §

- (1) A település közigazgatási területén építési engedély csak az építési szabályoknak megfelelően kialakított kiszolgáló-, vagy lakóútról, vagy önálló helyrajzi számmal rendelkező magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető telekre adható. Az egynél több telket kiszolgáló magánutakat közforgalom előtt nem szabad elzárni, biztosítani kell, hogy az általuk kiszolgált telkek járművel akadályoztatás nélkül, bármikor megközelíthetők legyenek.
- (2) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásainak betartásával adható ki. Ha a kialakult már beépített telkek területén új épület létesítésére kerül sor, akkor a telek beépítése a számszerűen meghatározott építési előírások szerint történhet. A kialakult (K) beépítési mód, beépítettség, építménymagasság, teleknagyság csak akkor alkalmazható, ha az új épület a szomszédos telkek beépítését nem korlátozza.
- (3) A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.
- (4) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.
- (5) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége a szabályozási tervlapon feltüntetett érték.
- (6) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (7) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében a mindenkor hatályos OTÉK – jelenleg 33. §-ában - rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (8) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés-megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység nem lépi túl az adott övezetre, építési övezetre jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.
- (9) Homlokvonali kerítést létesíteni a mindenkor hatályos OTÉK (jelenleg 44. §-ának) és a HÉSZ kerítésekre vonatkozó előírásai szerint lehet.

Gazdasági területeknél feleljen meg a sajátos biztonsági elvárásoknak is.

Egyéb helyen: max. 90 cm magas tömör lábazon áttört kerítés.

- (10) A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait be kell tartani. (Ld. állattartásról szóló helyi rendeletet)
- (11) A település közigazgatási területén a vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények engedélykötelesek, amennyiben azt magasabb jogszabály előírja .
- (12) Közcélu vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények lakóterületen, és helyi értékvédelmi területen nem, egyéb területen a lakóépülettől 50 m-re helyezhetők el.
- (13) Lakótelkeken csak magáncélú és –tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.
- (14) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:
- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretein belül, kivéve a településközpont vegyes területet, itt az (5) bekezdés szerint kell eljárni.
 - a köztárgyak,
 - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
 - a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
 - a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők.
- (15) Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el.

elő- és oldalkertben:

közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal), kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel).

oldal- és hátsókertben:

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.

- (16) Terepszint alatti építmény - a közműépítmények kivételével - a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával, és csak akkor engedélyezhető, ha terepszinttől számított magassága az 1 m-t nem haladja meg.
- (17) Az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásról szóló rendeletben előírtak alapján a termőföld hasznosításával kapcsolatos engedélyeket, véleményeket be kell szerezni.

Lakóterületek övezeteinek általános előírásai

13. §

- (1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
- termelő kertgazdasági építmény,
 - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m² beépített szintterületig
 - kézműipari építmény, 500 m² beépített szintterületig
 - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m² beépített szintterületig
 - szolgáltató és szállás épületek 500 m² beépített szintterületig
 - sportlétesítmény 1 ha-ig
 - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
 - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény.
- (2) Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Amennyiben a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
 - Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.
- (3) Az építési hely (építmények elhelyezése) feleljen meg:
- a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
 - a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
 - a levegőminőségi előírásoknak,
 - működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
 - az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.
- (4) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokolttá, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.
- (5) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető, kivéve az 5. §. (3) bekezdés d./ pontjában megjelölt kétutcás telkeket.
- (6) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti távolság betartandó
- Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
 - Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(7) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet.

Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.

(8) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(9) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése pikkelyszerű, vagy kerámia anyagú (lehetőleg) cserép kerüljön. A harsány színű településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

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

(11) Övezeti eltérések

a) Ha az építés jellemzői a rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni ez esetben az övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.

b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építménymagassági előírásokat kell érvényesíteni.

A lakóterület övezetei

Lf építési övezet Falusias lakóövezetek

14. §

(1) Az építési övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a II. sz. táblázatban előírtaknak.

Az övezetben max. 2 lakás, vagy két rendeltetési egység helyezhető el.

- a.) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- b.) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.
- c.) bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a normatív telekméret háromszorosát.

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

I.TÁBLÁZAT

Lf-1 övezet (falusias, hagyományőrző, aprótelkes beépítéssel)

Lf-2 övezet (falusias, kertes karakterrel keveredő hagyományőrző, szalagtelkes beépítéssel)

Lf-3 falusias kertes lakóövezet

Az építési övezet jele	Lf-1	Lf-2	Lf-3
1. A kialakítható legkisebb telekméret	550 m ²	800 m ²	720 m ²
2. A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)		
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %		
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m		
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges		
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %		
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezet-szennyezettségi határértékek)	Levegő tisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület-felhasználási kategória határértékei		
8. Terepszint alatti építmények	Garázslehajtó és melléképítmények		

Az építési telek legkisebb szélessége: oldalhatáron áll beépítés esetén 14 m.

A tetőtér beépítés megengedhető, de abban önálló lakrész nem alakítható ki.

(3) A telekhasználat belső határvonalai

a) Lakó- és gazdasági udvar határvonala

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

b) Gazdasági és kert határvonala

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

Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr építhető.

(4) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelet szabályozza.

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

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

Vegyes terület övezetei

15.§

- (1) A vegyes terület építési övezetei lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátást biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.
- (2) A vegyes terület építési övezete lehet:
 - Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló soros udvaros alövezet (Vt-1)
 - Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló nagy telkes alövezet (Vt-2).

Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai

16.§

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
 - lakóépület
 - igazgatási épület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - egyéb közösségi szórakoztató épület
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
 - parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem engedhető meg.
- (3) A településközpont vegyes területen a mindenkor hatályos OTÉK (jelenleg 31. § (2) bekezdés) -ben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
 - Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
 - Termelő kertészeti építmény.
- (4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

Vt

A településközpont vegyes terület övezetei
Jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet

17.§

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

- a) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke).
- b) Meglévő, kialakult, 10-14 m szélesség közötti lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető, de ez esetben az építmény magasság csak maximum 4,0 m lehet.
- c) Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 2 ha terület nagyságig helyezhető el.
- d) Tilos az övezetben a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése, valamint lemezhasználatos trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése.

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

Vt-1 Jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló soros udvaros alövezet

Vt-2 Jellemzően intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

II.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-1	Vt-2
1. A kialakítható legkisebb telekméret	500 m ²	800 m ²
2. A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)	
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %	
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	6,5
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, de a szennyvízhálózat kiépítéséig a vízzáróan szigetelt szennyvíztároló medence építése megengedhető	
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	10 %	
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezet-szennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület-felhasználási kategória határértékei	
8. Terepszint alatti építmények	Garázslehajtók és melléképítmények	

(A településközpont vegyes terület soros udvaros közök korlátozott használatú közterületeknek minősülnek.)

A Vt-1 és Vt-2 övezetekben egyéb előírások:

a lakó és közintézmény épületre vonatkozó szabályok:

Lábazatképzésnél:

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

Falfelület képzésnél:

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek; rikító, erős színek nem alkalmazhatók.

Falburkolat kialakításánál:

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

Homlokzat arány rendszer kialakításánál:

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan, illetve deszkázottan is megjeleníthető.

Tetőszerkezet kialakításánál:

A tetőidom általában utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett.

Tető hajlásszög 35-45fok

Lapostető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

A tető felületen álló tetőablak nem építhető, legfeljebb fekvő tetőablak egyedileg, vagy sorolva helyezhető el.

Műanyag előtető nem építhető.

Különleges területek övezetei

18. §

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

(2) A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- **Kt** temető
- **Ksp** sportpálya
- **Kst** strand

III.TÁBLÁZAT

Építési övezet jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	A beépítettség legnagyobb értéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság
Kt	Működő temető	SZ Csak kiszolgáló épület	1000 m ²	5%	(K)3,5 m
Ksp	Sportpálya	SZ Csak kiszolgáló épület	1000 m ²	10 %	4,5 m
Kst	Strand	SZ	2000 m ²	20 %	4,5 m

Üdülő területek

19.§

(1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az üdülőterület lehet

hétvégi házas (laza beépítésű 6,0 m épületmagasságot meg nem haladó) terület

(3) Az üdülőterületen állattartó épület - ha az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet másként nem rendelkezik, a lovasturizmust szolgáló lóistálló kivételével – és különálló árnyékszék, továbbá állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény – terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

Üdülőterületek építési övezetei

20. §.

Hétvégi-házás övezet

A hétvégi-házás területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

- a) Az övezetben megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sport létesítmények
- b) A hétvégi-házás területen egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el
- c) A hétvégi-házás területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára pakolók és garázsok helyezhetők el.

IV.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Üh
1. A kialakítható legkisebb telekméret	150 m ²
2. A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40%
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, de a szennyvízhálózat kiépítéséig a vízzároan szigetelt szennyvíztároló medence építése megengedhető
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: üdülőhely terület-felhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmények	-

Gazdasági területek általános előírásai

21. §

(1) Az övezetbe a **Gksz** jelölésű kereskedelmi szolgáltató, a **Gip** jelölésű ipari tevékenység céljára szolgáló, illetve a **Gip-M** jelölésű mezőgazdasági-ipari övezetek tartoznak.

a) funkciók: az OTÉK 19. §. (2) és (3) bekezdésben megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b.) A településképi megjelenítés feltételei:

Az építési vonalra (előkertbe) építésetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szin, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények Ezek elhelyezése az utcafronttól számítva legalább 15 m-re kerülhetnek.

- (2) Az előkert mérete 15 m, melyen belül csak porta épület és fásított parkoló építhető
- (3) Az építési övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgálmi jog igénybevételével nem létesíthető.

Kereskedelmi szolgáltató területek részletes előírásai

22. §

- (1) A Gksz jelű övezet kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A TEAOR08 megfeleltetés alapján a G. NEMZETGAZDASÁGI ÁG - KERESKEDELEM, GÉPJÁRMŰJAVÍTÁS tevékenységi körök gyakorolhatók, kivéve az alábbi tevékenységeket:

46.12	Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
46.23	Élőállat nagykereskedelem
46.24	Bőr nagykereskedelme
46.71	Üzem-, tüzelőanyag nagykereskedelme
46.72	Fém-, érc, nagykereskedelem
46.74	Fémáru, szerelvény, fűtési berendezés nagykereskedelme
46.75	Vegyí áru nagykereskedelem
46.76	Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
46.77	Hulladék-nagykereskedelem

Az építési övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

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

Elhelyezhető melléképítmények:

garázs
kirakat szekrény
tüzelőanyag tároló
kazánház

Elhelyezhető terepszint alatti építmények (talajmechanikai szakvélemény alapján)

süllyesztett rakodó
mérlegház
technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pince helyiség

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

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

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

Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

V.TÁBLÁZAT (Gksz)

Az építési övezet jele	Gksz
1. A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2. A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	50 %
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	8 m
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezet-szennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmények	Csak az építési helyen belül engedélyezhető

Ipari gazdasági övezetek részletes előírásai

23. §

(1) A GIP-1 építési övezet egyéb ipari tevékenység céljára szolgál; a mindenkori OTÉK 20 §. (3) szerinti tevékenység nem létesíthető. („Védőterületet” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő nem.)

- a) A védőterületet környezeti hatástanulmány alapján az illetékes szakhatóságok alapítják meg.
- b) Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányauzem
- lőporgyártás
- lakk és festékgégyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyes-hulladék égető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfénnyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédő-szer gyártás
- klórgyártás
- kokszoló mű

Nem kerülhet az ipari területre

- vörös-iszap tároló
- zagyter
- veszélyes hulladéklerakó

Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre

- téglagyár
- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárműjavító

Csak a környezeti határértékeket teljesíteni tudó technológiák fogadhatók.

Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

VI. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Gip
1. A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2. A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40%
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	25%
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmények	Technológiai terv szerint építhető

Külterületi beépítésre szánt terület építési övezetei Gip-M Mezőgazdasági-ipari övezet

24.§

- (1) **Gip-M** építési övezet a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik.
- (2) Az építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Elsősorban 1000 m²-nél nagyobb telekigényű üzemek fogadására kijelölt terület.
- (3) A TEAOR08. megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (mezőgazdaság, vadgazdálkodás, erdőgazdálkodás „A+B” kód, továbbá a II Ipar- feldolgozó ipar) , kivéve bányászat, bányászati szolgáltatás, só és tőzegkitermelés, kőolaj és földgázkitermelés.
- (4) A feldolgozó tevékenység CA- CB- CC, DM, F kód alatt felsoroltak.
- (5) Engedélyezhető funkciók:
„védőtávolságot” igénylő tevékenységek — szakhatósági közreműködéssel — csak olyan helyre telepíthető, ahol az arra előírt védőtávolság biztosítható.
„védőterület” minden esetben kötelező, mert a környezetterhelés sem a talajra, sem a vizekre, sem a szomszédos ingatlanokra nem terhelhető, tehát létesítéskor az (jelenleg OTÉK 38. §. (2)-(7) és 50 § (1)-ban) előírtak szerint kell eljárni. Az eljárás függvényében

az építési övezetben vagy lakás, vagy csak az őrzés céljára szolgáló szálláshely létesíthető.

- (6) A telekhatáron — látványtakarás céljából is — min. 3,0 m széles sávban három szintes növényzetet kell telepíteni.
- (7) Az előkert mérete 15 m, melyen belül csak porta épület és fásított parkoló építhető.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

VII. TÁBLÁZAT Gip-M

Az építési övezet jele	Gip-M
1. A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2. A beépítési mód	SZ (szabodonálló)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40%
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m (T)*
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	25%
7. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezet-szennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági területfelhasználási kategória határértékei
8. Terepszint alatti építmények	Technológiai terv szerint

*(T) Kivéve siló, víztorony, gabonatarló

IV. FEJEZET

Beépítésre nem szánt területek

A közlekedési területek övezeteinek általános előírásai

25. §

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriától függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtő-utak esetén	16 - 22 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- a.) Közlekedési létesítmények
- b.) Közművek és hírközlési létesítmények.

Közműlétesítmények, közműellátás

26. §

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.
- (3) Új közművezeték létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltásával, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.
- (8) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, illetve a meglévő közművek szükségessége egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

- a.) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- b.) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzöten kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- c.) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
- d.) A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
- e.) A ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán minimum 2 m, a másik oldalán minimum 1 m szélességű sávkarbantartás számára szabadon hagyandó.
- f.) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(12) Villamosenergia-ellátás

- a.) A középfeszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. számú szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.
- b.) A villamos energia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kissezfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(13) Gázellátás

- a.) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnymomású vezeték esetén 9-9 m. A középnymomású vezeték biz-

tonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

- b.) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(14) Távközlés

- a.) A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve kell építeni.
- b.) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

27. §

- (1) A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.
- (4) A település közlekedési célú közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
- Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
 - Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
 - Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
 - Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
 - Távbeszélőfülke elhelyezése
 - Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.
- (5) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.
- (6) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben szabályozta az önkormányzat.

Z
Zöldterületek övezete

Általános előírások

28. §

A település területén az OTÉK hatályos előírásai (jelenleg 6. § (3) bek., és a 27. §) alapján a belterületen beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Közparkok területe

29. §

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) Az övezetbe elhelyezhető:
 - Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.
 - A terület fenntartásához szükséges épület.
pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb).

E
Erdőterületek övezete

Általános előírások

30. §

- (1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, az erdő-törvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként (E) körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.
- (2) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából)
 - a) védelmi (Ev)
 - b) gazdasági (Eg)
 - c) egészségügyi, szociális, turisztikai (Ee)rendeltetésű övezetekbe tartozik.

31. §**Védelmi rendeltetésű erdőövezet (Ev)**

- (1) A szabályozási terven *védelmi rendeltetésű erdőövezet*ként (**Ev**) szabályozott területen épület nem építhető.
- (2) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben az OTÉK 32. §-a szerinti építmények csak akkor létesíthetők, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (3) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló természeti területeken és védett területeken területet felhasználni, földrészetet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint szabad.
- (4) A természet, az erdő és vad védelemről szóló jogszabályok, valamint a tájvédelmi előírásokat be kell tartani.
- (5) A különféle védettségi kategóriákba eső, egymást jobbra átfedő területeken (a Természeti Területeken, valamint az ESA / ÉTT ÉS SPA - területeken) nem kívánatos, ennél fogva a BNP nem is támogat jelentős fejlesztéseket, kiváltképp nem az ún. zöldmezős beruházásokat.
- (6) A községhatár természetvédelmi szempontból igen értékes élőhelyeit nem szabad felszabdálni (utakkal, vagy egyéb nyomvonalas létesítményekkel, épületekkel, stb.) művelési águk megváltoztatása nem kívánatos, sőt, természetvédelmi szempontból ellenjavallt (értékes gyepek erdősítése).

Ugyancsak fontos a hagyományos terület - és tájhasználat fenntartása, az ökológiai alapokon nyugvó extenzív növénytermesztési és állattenyésztési formák – megtartása-meghonosítása.

32. §**Egészségügyi-szociális-turisztikai rendeltetésű erdőövezet (Et)**

- (1) Turisztikai rendeltetésű erdőövezetben (**Et**) a turizmust, rekreációt, szabadidő-eltöltést szolgáló építmények helyezhetők el a hatályos OTÉK (jelenleg: 28. § szerint) (min. 10 ha teleknagyság, max. 5% beépítettség). Az épületek építménymagassága max. 4,5 m lehet.
- (2) Az erdőterületen csak a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő (a 15. §-ban meghatározott keretek között) épületek alakíthatók ki. A kilátó kivételével az épületek 40-45°-os nyeregtetővel alakítandók ki.
- (3) Erdőterületen épület legkevesebb részleges közművesítettség (zárt szennyvíztároló létesítése) esetén helyezhető el.

- (4) Természetvédelmi oltalom alatt álló, illetve védelemre javasolt erdőterületen bánya, távközlési magas építmény, adótorony, antenna nem létesíthető, meglévő felújítása nem engedélyezhető.
- (5) Az egészségügyi, szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületek folyamatos karbantartására, őshonos lombos fafajokkal történő felújítására – az önkormányzatnak, a tulajdonosoknak, az erdészeti szervezeteknek és a természetvédelmi hatóságnak – közös cselekvési programot kell készíteni, és azt az erdőtervekben érvényesíteni kell.

33. §

Gazdasági rendeltetésű erdőövezet (Eg)

- (1) Gazdasági rendeltetésű erdőövezetként (**Eg**) szabályozott erdőterületen az erdőgazdálkodáshoz, fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz, erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó funkciójú épületek helyezhetők el:
- Beépíthető legkisebb telekterület: 10 ha (100 000 m²)
 Beépítési mód: szabadonálló
 Beépítettség (maximum): 0,5 %
 Építménymagasság (maximum): 4,5 m

Má

Mezőgazdasági területek övezete

Általános előírások

34. §

- (1) A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcs-termelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken a mindenkor hatályos OTÉK (jelenleg 6. § (3) alapján és a 29. §) előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:
- Má-I (jellemzően) szántó művelésű terület – extenzív terület
 Má-E (jellemzően) gyep, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület
 – extenzív terület
 Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények.
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

Má-I
(jellemzően) kisparcellás szántó művelésű mezőgazdasági övezet

35. §

- (1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VIII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon, viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására (minimálisan 20 m telekszélesség biztosításával) legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

VIII. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Má-I	SZ Szabadon álló	6000 m ² +10 ha	3%	4,5 m

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

Má-E
(döntően) Gyep, legelő művelésű mezőgazdasági övezet

36. §

- (1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a XI. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

- (2) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására (minimálisan 20 m telek szélesség kialakítással) legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést. Beépítése: szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-ának beépítésével.

IX.SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Má-E	SZ Szabadon álló	6000 m ² +10 ha	3%	4,5 m

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

Má-lö **Má-Eö**

Az országos ökológiai hálózat övezetének területén belül nem helyezhetők el

- nagyfeszültségű távvezetékek
- mikrohullámú átjátszó adó torony
- szélérőmű park építményei.

Mk

Kertgazdálkodásra szolgáló terület, gyümölcsös terület

37. §

- (1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az X. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.
- (2) A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyepterület esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m². Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása.
- (3) Az I. kategóriájú szőlőkataszterbe tartozó területek építési feltétele:

Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.
Földbevajt pince létesíthető.

X. SZ. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Mk-2	SZ Szabadon álló	1500 m ²	3%	3,5 m

(4) Az Mk-1 Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

Birtoktest központ

38.§.

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

- (1) ARLÓ közigazgatási területén az OTÉK (jelenleg 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz. melléklet 55/A pontja) figyelembe vételével mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható
- (2) A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett)
 - legalább 15 ha szántó és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy
 - kert, gyümölcsös, szőlő összesen legalább 5 ha, és 15 ha egyéb művelési ágú, vagy kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) legalább 15 ha kiterjedésű
 - ha a birtoktest csak gyeperterületből, telkekből áll, azok összterjedésének legalább 30 ha-nak kell lennie.
- (3) Az OTÉK (jelenleg 29. § (7) bek.) szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 2 db létesíthető ARLÓ területén.
- (4) A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telkek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani.
- (5) A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m², építménymagassága max. 4,5 m lehet.

- (6) A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető.
- (7) A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.
Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.
- (8) Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.
- (9) Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.
- (10) Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdő-övezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.
- (11) A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló rendelet meghatározása szerinti értelmezésben jelenleg) lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.

**V-1, V-2, V-3
Egyéb terület**

Vízgazdálkodási terület övezetei

39. §

- 1.) V-1 jelű övezetbe tartozik a Hódos-patak partja,
- 2.) Területükön építmények nem helyezhetők el.
- 3.) V-2 jelű övezetbe tartozik az Arló-i-tó.
- 4.) V-3 jelű övezetbe tartoznak az általános vízbeszerzési területek.

Az épített környezet védelme

40. §

- (1) Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg.
- (2) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- (3) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- (4) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Védő zóldsávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

Építészeti értékvédelem

41.§

- (1) A település kiemelkedő értékei helyi védettséget élveznek. A védett értékeket (épület, építmény, terület, természeti érték) az SZT feltünteti.
- (2) A helyi védelem vonatkozik a vonatkozó önkormányzati rendelet eltéréseivel:
 - a) épület, építmény teljes tömegére
 - b) épület, építmény részértékeire
 - c) területre (védett terület)
 - d) táji és természeti értékekre ("helyi természetvédelmi terület")
- (3) A helyi védelmi jelentőségű területen település- és tájképvédelmi okok miatt:
 - elektromos légvezeték, távközlési- és elektronikus hírközlési légkabel nem létesíthető
 - közmű-, energia-, táv- és elektronikus hírközlési vezetékek és műtárgyak az épületek közterületről látható homlokzatán nem vezethetők, illetve nem helyezhetők el
 - közmű létesítmények önálló, föld feletti szabadonálló építményként nem helyezhetők el
 - táv- és elektronikus hírközlési célú magasépítmények (adó- és átjátszótoronyok) nem létesíthetők, a meglévők nem újíthatók fel.

Védett terület beépítésének általános előírásai**42. §**

- (1) Védett területen egyedi védelem alatt nem álló épület részleges, vagy teljes bontással járó *átépítése*, új épület létesítése esetén a történeti építési tagolásra utalni kell (homlokzat-képzés, tömegtagolás, elhelyezés stb.).
- (2) Védett területen, a település helyi karakterének megőrzése érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti stb. építészeti megoldások nem alkalmazhatók, meglévő épületek, építmények közterület felőli részleges homlokzati felújítása nem megengedett.
- (3) Ha bontás következtében utcai foghíj jön létre, a bontással létrehozott foghíjat 5 éven belül be kell építeni.
- (4) A SZABÁLYOZÁSI TERV-en lehatárolt, a védett terület jelöléssel ellátott területen új épületek elhelyezése, a meglévő épületek átalakítása, illetve bővítése esetén a történeti (kialakult) beépítési vonalat kell követni. Új építmény(rész) építésénél a meglévő beépítéshez igazodva kell meghatározni (kialakítani):
 - a) az építménymagasságot,
 - b) az utcai homlokzat magasságát,
 - c) a tető hajlásszögét,
 - d) a tetőgerinc irányát,
 - e) a nyílászárók méretét és formáját,
 - f) a kerítést,
 - g) az alkalmazott építőanyagokat,
 - h) az építmények színezését.
- (5) Védett területen az udvari szárnyak építménymagassága nem haladhatja meg az utcaiét. Az épületek tömegeinek jellemző szélessége a tömbben található épülettömegek jellemző szélességének átlagát legfeljebb 10%-kal haladhatja meg.
- (6) Kötelező a hagyományos anyagok és szerkezetek használata (vakolat architektúra, kvaderképzés, melynek anyaga lehet kő, vagy világos színű tégl, vakolt festett homlokzatfelület, fa nyílászárók, kő, vagy vakolt lábazatok az utcaképhez illeszkedő fal-nyílás arányok).
- (7) Az épületeket magastetővel kell kialakítani. Az épület meghatározó tömegén a tetőfelületek hajlásszöge 40-45° között változhat. Ettől eltérő hajlásszög az épület tömegének megjelenésében nem dominálhat. (Legfeljebb 1/4-ed rész)
- (8) Az épületek tetőhéjalása meghatározóan, de legkevesebb a tetőfelület 2/3-ában a területen jellemzően alkalmazott sík jellegű cserépfedés (hornyolt, vagy kettős fedés) lehet.
- (9) Tetőfelépítmény, vagy tetősík-ablak alkalmazása esetén a tetősík felületének legfeljebb 1/3-át szabad megbontani.
- (10) A kémények részletképzésénél, anyaghasználatánál törekedni kell a hagyományos kéményformák és építőanyagok alkalmazására. Fémburkolatú és/vagy külső fémvázis kémény nem építhető.

Helyi védelem alatt álló épületekre vonatkozó előírások

43. §

- (1) Helyi védett épület, vagy épületrész a csak gazdaságossági indokokon túl műszaki indokkal is megalapozott esetben és csak a védettségéből való törlés után bontható el.
 - a) Védett épületek bontása esetén az épületet fel kell mérni, és e terveket és fotódokumentációt archiválni kell, és a dokumentációt át kell adni a Hermann Ottó Múzeumnak.
 - b) Ezen épületek homlokzatának felújítása, átalakítása, portál ki-, vagy átalakítása csak a teljes épülethomlokzat figyelembevételével, a homlokzati rajzon való ábrázolásával történhet.
 - c) Védett épület utcai homlokzatának karakterét (tömegarány, szimmetria) nem szabad megváltoztatni.
- (2) Felújítás, átalakítás esetén az építési engedélyezési terv mellékletét képező műszaki leírásban az épület és a környezet kölcsönhatása keretében vizsgálni kell az építmény értékeit elemző, állapot rögzítő adatait.
 - a) Ezen épületek szerkezetei, homlokzati részletei, tartozékai megőrzendők, hiány esetén pótlandók. Ezen épületek felújítása, átalakítása csak az épület eredeti formavilágának megtartásával engedélyezhető.
 - b) Ezen épületek környezetében lévő, védelem alatt nem álló épületeknek, építményeknek – az országos védelem alatt álló épületek mellett – a helyi védelem alatt álló épületekhez is igazodniuk kell. Ennek érdekében az ezekkel kapcsolatos építési tevékenység csak a főépítész szakvéleményének beszerzésével történhet.
- (3) A helyi védelem alatt álló épületeknél és területeknél település Önkormányzata Képviselőtestületének az épített és természeti környezet értékeinek helyi védelméről szóló rendelete előírásait is figyelembe kell venni.
- (4) Az önkormányzat ezen rendeletével nem helyez helyi védelem alá épületeket.

Régészeti területek védelme

44. §

- (1) A területen lévő védett régészeti területek lehatárolását az Szabályozási Terv feltünteti.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén az építési engedélyezési eljárások keretében a KÖH szakhatóságként jár el. (jelenleg: A kulturális örökség védelméről szóló törvény).
- (3) A védetté nyilvánított lelőhelyen végzendő, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó, illetőleg a terület jellegét veszélyeztető, befolyásoló, egyébként építési vagy más hatósági engedélyhez nem kötött munkálatokhoz, változtatásokhoz a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság hatóság engedélyét kell beszerezni.

- (4) A régészeti érdekű területeken bármilyen földmunkával járó fejlesztés, beruházás megkezdése előtt régészeti szempontú állapotfelmérést kell végezni. Ennek hiányában a földmunkákhoz - a beruházó költségére – régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani.

V. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények

45. §

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).
- (2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha
- a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
 - közérdeket nem sért,
 - az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

46. §

- (1) Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:
- **Beültetési kötelezettség szükségessége** a tervezett gazdasági területen A beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.
 - **Elővásárlási jog** bejegyzése szükséges az alább felsorolt területeken

Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezet tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselőtestület esetenként (60 napon belül) határoz. Elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot az alábbi helyrajzi-számú ingatlanok esetében:

392/1	667	675/2	682
604/2	668	676	683
662/2	669	677	684
663	671	678	685
664	672	679	686
665	673	680	687
666	675/1	681	688

689/1	760	867	927
689/2	761	868/1	928
690	762	868/2	929
691	763	873	930
692	764/1	884	931
695	764/2	893	932
696	774	895/1	933
697	775	895/2	934/1
698	776	895/3	934/2
699	777	895/4	935
700	778	895/5	936
704	783	895/6	937
705	784	895/7	938
706	785	896	939
707	786	897/1	940
708	787	897/2	941
715	790/2	898	942/1
716	791/1	899	942/2
717	792/1	900	942/3
718	793/1	901	942/4
729	794	902	942/5
730	795	903	942/6
731	796	904	943
732	797	912	944/1
733	799	915	944/2
734	800	916	945
739	803	917	947
740	804	918	949
741	805	919	950/1
742/A	806	920	950/2
743	807	921	951
744	810	922/1	952
750	811	922/2	953/1
751	833/2	923	953/2
752	834	924	954
753/1	835	925	955
753/2	839	926/1	956/1
754	848	926/3	956/2
755	849/1	926/4	956/3
759	866	926/5	957

958	1108	1130/4	1349
1082	1109	1130/5	1350
1083/1	1110	1130/6	1351/2
1083/2	1111	1130/7	1353/2
1084	1112	1130/8	1355
1085	1113	1131	1376
1086	1114	1132	1378
1087	1115/1	1133	1388/2
1088	1115/2	1134	1617
1089	1116	1135	1647/2
1090	1117	1136	
1091	1118	1137	
1092	1119	1320	
1093	1120	1321	
1094	1121	1322/1	
1095	1122	1323	
1096	1123	1324	
1097	1124	1326	
1098	1125/1	1327	
1099	1125/2	1333	
1100	1126	1334	
1101	1127/1	1336	
1102	1127/2	1338	
1103	1128	1339	
1104	1129/1	1340	
1105	1129/2	1346	
1106	1130/2	1347	
1107	1130/3	1348	

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

48. §

- (1) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg.
- (2) A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

49. §

Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2008. március 31-én kerül kihirdetésre, és a kihirdetés napjától számított 90 nap múlva lép hatályba.
- (2) Hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszíti Arló-Borsodszentgyörgy-Járdánháza Nagyközségi Közös Tanács II/1980. (III.26) számú, a helyi községrendezési előírásokról Arló összevont községrendezési tervéhez című rendelete és módosításai, valamint a 13/2007. (VII.2) számú rendelet.

Arló, 2008. március 28.

Zsigray Árpád sk.
polgármester

Klisóczkiné Papp Andrea sk.
jegyző

A rendelet kihirdetve:
2008. március 31.

Solymosi Katalin
főtanácsos