

Halmaj Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2006. (VII. 24.) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról

Halmaj Község Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ában kihirdetett veszélyhelyzetre figyelemmel, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a Képviselő-testület feladat- és hatáskörét gyakorolva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (4) bekezdésében biztosított véleményezési feladatkörében eljáró állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési, bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Aggteleki Nemzeti Park Igazgatósága, tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízvédelmi és területi vízügyi hatóságként is eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Északmagyarországi Vízügyi Igazgatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, közlekedésért felelős miniszter, honvédelemért felelős miniszter, a vasúti és légit közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Innovációs és Technológiai Minisztérium, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, az Országos Atomenergia Hivatal, továbbá Borsod-Abaúj-Zemplén Megye Önkormányzata, Aszaló Község Önkormányzata, Kázmárk Község Önkormányzata, Kiskinizs Község Önkormányzata, Nagykinizs Község Önkormányzata, Szentistvánbaksa Község Önkormányzata, valamint a településfejlesztési koncepció, településrendezési eszközök, településképi rendelet, arculati kézikönyv elfogadására és módosítására vonatkozó partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (VII. 14.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

A rendelet hatálya

1.§¹

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed HALMAJ község közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett kizárólag e rendelet alkalmazásával szabad.

¹ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

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 egységeken, 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 szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékletnek megfelelően/

(1) Tervezett szabályozási vonal: ahol a közterületet és nem közterületet elválasztó vonal nem egyezik meg az alaptérképi állapottal.

(2)²

² Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

(3) Építési vonal:

ahol nincs jelölve,
kialakult helyzethez igazodik
új kiépítésű területen

ahol jelölve van,

ott az építési vonal, és a szabályozási vonal közötti előkertet is kötelezően elő kell írni a jelölt szakaszokon az utcai telekhatár, ahol a homlokzatsík részlet esetleges hátrahúzása által kizárt területet nem kell közhasználatra átadni.

(4) Elő-és oldalkertben önálló épület nem építhető,

A gazdasági területeken az előkertben csak park, parkoló és kapusház helyezhető el.

(5) Építési határvonal

a) oldalhatárnál: az OTÉK 35. §. szerint

b) közbülső határvonal: az OTÉK 31. §. /4/ szerint

c) hátsó határvonal

ahol jelölve van: a célszerű területhasználatot és a zavaró áthatás mérséklését szolgálja.

Mögötte építmény, trágyatároló sem létesíthető.

ahol nincs jelölve: az OTÉK 35 §. szerint

(6) Építési hely

A (4) (5) pontban meghatározott területen belül a HÉSZ-ben meghatározott telekhányadig helyezhetők el építmények úgy, hogy védőtávolságaik a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

a) ³

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

-jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló

-a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan

-nyári konyha, mosókonyha, szárító-

-tárolóépítmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, - magtár, góré, csűr, pajta stb.)

-az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi

-kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet

-a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók

fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház).

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

³ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

4/A. §⁴

- (1) Az építési övezetek közötti határvonal javasolt telekhatárnak tekintendő.
- (2) Beépítésre nem szánt övezetek között- ide nem értve a közterületi célú területeket - nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár mentén.
- (3) Építési övezet, valamint övezet között - ide nem értve a közterületi célú területeket - nem kötelező telekhatárt létrehozni az övezethatár mentén.
- (4) Az egyes eltérő övezetek területén - amennyiben azok nem önálló ingatlanon fekszenek - az övezet, építési övezet területére viszonyítva kell az építési használat határértékeit érvényesíteni.
- (5) Amennyiben az övezethatár, építési övezethatár vonalas jelölése a szabályozási terven javasolt telekhatárral vagy méretezéssel nincs megadva, a telekalakítás során az újonnan kialakítandó telkeknek a meghatározott, vagy kialakult építési határvonalak figyelembevételével a vonatkozó építési használat határérték mértékét el kell érnie.
- (6) Különböző építési övezetbe vagy övezetbe tartozó telkek telekösszevonása nem megengedett.
- (7) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy több övezetbe sorolt telek.

I. FEJEZET

Az építési engedélyezés általános szabályai

5. §⁵

6. §⁶

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)⁷

⁴ Beiktatta a 8/2021. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2021. április 22-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

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

(4)⁸

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

8. §

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

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

(3)⁹A beépítésre szánt területek az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódnak:

a) falusias lakóterületek

- **Lf-1** Falusias lakóterület aprótelkes övezete
- **Lf-2** Falusias lakóterület szalagtelkes övezete
- **Lf-3** Falusias lakóterület kertés övezete
- **Lf-4** Falusias lakóterület gazdatelkes övezete

b) településközpont vegyes területek

- **Vt-1** Településközpont vegyes terület, dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes övezet
- **Vt-1Z** Jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet (zárt sorú beépítéssel)
- **Vt-2** Településközpont vegyes terület, dominánsan alapfokú intézményi épületek elhelyezésére szolgáló nagy telkes övezet

c) gazdasági területek

- **Gksz** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek övezete

d) különleges beépítésre szánt területek

- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kmg** mezőgazdasági üzemi terület övezete
- **Kt** temető övezete
- **Ksz** szabadidő terület övezete
- **Kszt** szennyvíztisztító övezete

⁸ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

⁹ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

(4)¹⁰ A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közúti közlekedési terület övezete
- **KÖk** kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület övezete

b) zöldterület

- **Zkk** zöldterület övezete, közkert

c) erdőterület

- **Ev** környezetvédelmi rendeltetésű erdő

d) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- **Má-I** általános mezőgazdasági terület övezete (szántó művelésű terület intenzív használatlaltal)
- **Má-Ix** általános mezőgazdasági terület övezete korlátozott használatlaltal (szántó művelésű terület intenzív használatlaltal – major-létesítési tilalommal)
- **Má-E** általános mezőgazdasági terület övezete gyep, legelő területek – extenzív használatlaltal
- **Má-Ex** általános mezőgazdasági terület övezete gyep, legelő területek majorlitéstítési tilalommal
- **Mk** kertes mezőgazdasági terület övezete

e) vízgazdálkodási területek

- **V-1** patakok (Vasonca-patak, Bársonyos csatorna, Hernád-folyó)
- **V-2** Vízbosztérzési területek

9. §

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

¹⁰ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 2. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

II. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Telekalakítás

10. §

- (1) Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.
- (2) Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor
 - amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
 - amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.
- (3) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telkre 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 85/2000. (XI.08.) FVM 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

11. §

- (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 telkekre adható. Az egynél több telket kiszolgáló magánutakat közforgalom előtt nem szabad elzárni, biztosítani kell,

hogyan 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) A talaj- és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.
- (6) Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.
- (7) Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.
- (8) A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű, burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.
- (9) A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.
- (10) 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.

(11)¹¹

(12)¹²

(13)¹³

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

¹² Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

(14)¹⁴ Az építési övezeti értékeket rögzítő táblázatban a minimálisan kialakítandó zöldfelületi értéki mutatóban szereplő

- a) „ + „ jelölés esetében a kötelezően előírt zöldfelületet minimum egyszintű (gyepszintű vagy pozsgás) növényzettel fedetten,
- b) „ ++ „ jelölés esetében a kötelezően előírt zöldfelületet minimum kétszintű (gyep és 40 db cserje/150 m², vagy gyep és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzettel fedetten,
- c) „ +++ „ jelölés esetében háromszintű (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzettel fedetten kell kialakítani.

Lakóterületek általános előírásai

12. §

- (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
 - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
 - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- (2) Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
- Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.
- (3) 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) 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.

¹⁴ Beiktatta a 8/2021. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2021. április 22-től.

Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(5) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.

(6) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(7)¹⁵

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

(9) Oldalhatáron álló építmény elhelyezés esetén az épület állhat a telekhatáron, attól 50 cm-re, vagy 1 m-re is, de az ereszcatorna csapadék vizét minden esetben a saját ingatlanra kell visszavezetni. Az oldalhatáron álló építmény elhelyezés esetén az oldalhatáron álló homlokzati síkon a nyílászárók 1,8 m magasságban helyezhetők el.

(10)¹⁶ A kismélységű telkek beépítése:

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

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

A kismélységű telkekre vonatkozó külön előírások.

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

cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

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

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

¹⁶ Módosította a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése, hatályos 2008. december 1-től.

A lakóterület övezetei
Falusias lakóterület övezetei

13. §

- (1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I. sz. táblázatban előírtaknak.
- a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- b)¹⁷
- c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.
- d)¹⁸
- e)¹⁹
- (2) A falusias lakóterület lehet
- Lf-1 építési övezet- aprótelkes, vagy szabálytalan halmaz telkes lakó területi alövezet**
- Lf-2 hosszú szalagtelkes lakóterület alövezet**
- Lf-3 falusias kis kertes lakóterületi alövezet**
- Lf-4 falusias nagy telkes lakóterületi alövezet**

I. sz. táblázat

Az építési telek						
Övezet Jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség*	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb Mértéke
Lf-1	○ Oldalhatáron álló	600 m ²	16 m	30%	(K)4,5 m	40%
Lf-2	○ Oldalhatáron álló	800 m ²	14 m	30 %	(K)4,5 m	40 %
Lf-3	○ Oldalhatáron álló	700 m ²	18 m	30 %	(K)4,5 m	40 %
Lf-4	○ Oldalhatáron álló	900 m ²	18 m	30 %	(K)4,5 m	40 %

(K) kialakult érték, de új építmények elhelyezése esetén az építmény magasság 4,5 m-nél nem lehet magasabb

* Saroktelken, illetve 18 m-nél nagyobb telekszélesség esetén az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési helyen belül az építmény szabadonállóan is elhelyezhető

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

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

A tetőidom utcára merőleges, vagy hajlított ház, illetve a kialakult állapot szerint utcával párhuzamos, vagy összetett.

Tetőtér beépítés megengedhető.

(3) A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

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

Gazdasági és kert határvonala

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

²⁰Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelethez szabályozza.

(4) Egyéb előírások:

Terepszint alatti építmény: csak épület alatt helyezhető el vízzáróan szigetelt módon.

Környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület
Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

(5)²¹ 524/1 – 524/58 hrsz-ú ingatlanok esetében az ingatlanokra építendő lakóépületek és minden nagyobb vagyoni értéket képviselő építmény padlóvonalát legalább 125,00 mBf. szintre, vagy ettől magasabb szintre ki kell emelni. (Az így kialakított építmények padlóvonalával ezzel a magassággal a Hernád folyó mértékadó árvízszintje fölé kerül 1,0 méterrel, illetve a Vasonca-patak számított árvízszintje fölött lesz 0,5 méterrel, továbbá ez a szint némileg magasabb a vasúti töltés koronaszintjénél.)

²⁰ Beiktatta a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatályos 2008. december 1-től.

²¹ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 3. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

Az építmények alá pince nem építhető, illetve a 125,00 mBf. szint alatti alagsori tároló helyek kialakítása nem engedhető meg.

A legmélyebben elhelyezkedő ingatlanok esetében a jelenlegi terepszintet legalább 0,54 méterrel fel kell tölteni.

Vegyes terület övezetei

14. §

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

(2) A vegyes terület lehet:

- Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet
- Településközpont vegyes terület, intézmények elhelyezésére szolgáló alövezet

Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai

15. §

(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 az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- Termelő kertészeti építmény

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

(5)²²

²² Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

Vt
A településközpont vegyes terület övezetei

16.§²³

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

(2) A településközpont vegyes terület övezetei lehetnek:

Vt-1 Jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes övezet (oldalhatáron álló beépítéssel)

Vt-1Z Jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes övezet (zárt sorú beépítéssel)

Vt-2 Jellemzően alapfokú és egyéb intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes övezet

II. sz. táblázat

Övezet Jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-1	O Oldalhatáron álló	K (500) m ²	30%	4,5 m	30%
Vt-1Z	Z Zárt sorú beépítési mód	K (500) m ²	30%	4,5 m	30%
Vt-2	SZ Szabadon álló	K (800) m ²	30%	4,5 (6,5)m	30%

A magasabbik építménymagasság érték intézmény épületre vonatkozik.

(3) Egyéb előírások:

a) Környezetvédelmi besorolások

aa) levegőtisztaság: hatályos jogszabályok szerint

ab) zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

ac) közművesítés: teljes körű

Gazdasági területek övezetei

17. §

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

(2) A gazdasági terület lehet:

- Kereskedelmi, szolgáltató övezet

- Mezőgazdasági ipari terület, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

²³ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

A Gazdasági terület övezeteinek általános előírásai

18. §²⁴

Gksz

Kereskedelmi szolgáltató övezet²⁵

19.§

- (1) Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a III. sz. táblázatban előírtaknak.
- (2) Az építési telkek legkisebb szélessége és mélysége: 25 m.

/1/ Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA

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

-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) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázas szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.) A tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

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

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

III. táblázat (Gksz)²⁶

Az övezet		a telek minimális			Max	Az építmény
Jele	Beép. Módja	Területe m ²	Szélessége m	Legkisebb zöldfelület %	Beépítettség %**	max.* magassága m
Gksz	SZ	1000	25	25	50	(T)7,5
Gksz	SZ	2000	-	45+++	20	(T)6,0

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

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatálytalan 2016. január 15-től.

²⁵ Módosította a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése, hatályos 2008. december 1-től.

²⁶ Módosította a 8/2021. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 4. §-a, hatályos 2021. április 22-től.

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

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

51.12 Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem

51.23 Élőállat nagykereskedelem

51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem

51.51 Energiahordozó nagykereskedelem

51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem

51.54 Vasáru szerelvény nagykereskedelem

51.55 Vegyi áru nagykereskedelem

51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem

51.57 Hulladék nagykereskedelem

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

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

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények:

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

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

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

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

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

(9) Környezetvédelmi besorolások
 Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet /határértékek a
 Zaj- és rezgésvédelmi besorolás. Gazdasági kategória
 Közművesítés: részleges

(10) Az építési övezeti jel minimálisan kialakítandó zöldfelületi értékére vonatkozó

Gmg
Mezőgazdasági-ipari övezet
20.§²⁷

K
Különleges beépítésre szánt területek
21. §²⁸

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a IV. sz. táblázatban előírtaknak. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetre, 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:

- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kmg** mezőgazdasági üzemi terület övezete
- **Kt** temető övezete
- **Ksz** szabadidő terület övezete
- **Kszt** szennyvíztisztító övezete

(3) IV. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet Jele	Funkcionális besorolás	Beépítési módja	Kialakítható legkisebb telekterület méret m ²	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %	A megengedett legnagyobb építmény magasság m
Ksp	Sportpálya	SZ	1000	10%	7,5
Kt	Temető	SZ	1000	10%	4,5
Kmg	Mezőgazdasági üzemi terület	SZ	1000	40%	7,5
Ksz	Szabadidő terület	SZ	1000	20%	7,5
Kszt	Szennyvíztisztító	SZ	K	K%	K

„K”: kialakult érték

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 6. §-a, hatálytalan 2016. január 15-től.

²⁸ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 7. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

a) Ksp- Különleges sportpálya terület övezete

aa) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakokra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeppvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

ab) Az övezet területén épületként elhelyezhető:

- a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - fagyaltalozó,- újságos pavilon,
- a testedzést szolgáló építmény, épület

b) Kt – temető övezete

A temetők övezetében elhelyezhető.

- -egyházi és kegyeleti épületek,
- -a temetkezés egyéb építményei,
- -virág- és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
- -a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények,
- kivételesen a sírfelállításhoz szükséges --műhelyépületek, kőfaragó műhelyek helyezhetők el.

Temető bővítésénél 100 m²-ként legalább 1 db lombos fát kell ültetni.

c) Kmg-Mezőgazdasági üzemi terület övezete

ca) Az övezetben a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó azon tevékenységek építményei helyezhetők el, amelyhez saját termőterület általában nem tartozik.

Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik.

Nagyüzemi állattartás, vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység megengedhető.

cb) Közművesítés: részleges

- Közműpótló (zárt szennyvíztároló) csak közműves szennyvízcsatorna hiányában, annak kiépítéséig alkalmazható. A szennyvízcsatorna kiépítése után a rákötés kötelező.

cc) Környezetvédelmi besorolás: a levegő, felszíni és felszínalatti vízvédő, talajvédő, zaj és rezgésvédő, hulladékgazdálkodás hatályos jogszabályban foglaltak szerinti határértékeit be kell tartani.

cd) Tájbaillesztés előírásai:

A tájba illesztést látványtervvel kell igazolni, melynek során a rálátás szempontjait kell vizsgálni.

Fényben csillogó felületek nem alkalmazhatók

A természetes terepalakulatokat lehetőség szerint meg kell őrizni.

Tereprendezésnél 6/4 rézsűnél meredekebb hajlásszög nem alkalmazható.

A terület fásításánál őshonos fákat, cserjéket kell alkalmazni.

Tájidegen, invazív növények nem telepíthetők.

d) Ksz- Különleges szabadidő terület övezete

da) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakokra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyepvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

db) Az övezet területén épületként elhelyezhető:

- a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - fagyaltatózó, -újságos pavilon, közösségi és kulturális rendeltetésű épületek, illemhely, szabadtéri színpad.
- a testedzést szolgáló építmény, épület,

e) Kszt- Szennyvíztisztító övezete

ea) Az övezet kizárólag a szennyvízkezelés mérnöki létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

eb) A főtevékenység létesítményein kívül csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:

- iroda,
- raktár,
- járműtároló helyezhető el.

ec) Az előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani. A telekhatár mentén háromszintes növényállomány telepítéséről kell gondoskodni legalább 10 m-es sávban.

IV. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

A közlekedési területek általános előírásai

22. §

(1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkoló) – 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 útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

- Gyorsforgalmi út, autópálya 60 m
- Országos mellékutak esetén 22 m
- Helyi gyűjtőutak esetén 16-22 m
- Külterületi fő dűlőutak esetén 12 m

- Kiszolgáló utak esetén 10 m
- Kerékpárút esetén 3 m

(2) Közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

- Közlekedési létesítmények
- Közművek és hírközlési létesítmények

(3)²⁹

- (4) Az új közterületi és telken belüli felszíni parkoló csak fásítottan létesíthető, mely során
- *egyoldali merőleges vagy 45°-os, illetőleg 60°-os beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségénél minden 2,5, a parkolóterület szigetein való ültetésénél minden 3 darab, illetve
 - *egyoldali párhuzamos beállítás esetén:* a parkolószegély mentén való ültetési lehetőségénél 1,5, a parkolóterület parkolószigetein való ültetésénél minden 2 darab,
 - *középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén:* – melynek szélessége legalább 2,0 m kell legyen - minden 4 darab

megkezdett parkoló férőhely után, legalább 1db közepes növekedésű lombos fafaj telepítése kötelező.

Közműlétesítmények, közműellátás

23. §

(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 közművezetékek 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 kiváltását, 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.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

(7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) 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 szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

(12) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

(13) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

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.

(14)³⁰ A vízfolyások, állóvizek, csatornák, tározók mellett, a parti sávokról rendelkező külön jogszabály szerint

a) fenntartósávot kell biztosítani, melynek szélessége

aa) kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méter

ab) egyéb vizek és vízi létesítmények partvonalától számított 3 méter

b) a partvonalától számított 10 m-en belül végleges építmény a kezelő hozzájárulásával helyezhető el.

Amennyiben a partvonal helyzete egyértelműen nem állapítható meg, úgy bármilyen beavatkozás kizárólag a kezelővel történő - dokumentált - előzetes egyeztetést követően lehetséges.

(15) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

³⁰ Módosította a 8/2021. (IV. 21.) önkormányzati rendelet 5. §-a, hatályos 2021. április 22-től.

(16) Villamosenergia ellátás

A középvezetű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. 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 szálaiktól. A szélső szála távolsága 3 m.

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 kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(17) Gázellátás

Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

(18) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomás-szabályozókat 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.

(19) Távközlés

A távközlési hálózatot létesítéskor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

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.

A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az ANPI és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

24. §

(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 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) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.

(6) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

(7) 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 kell szabályozni.

Z

Zöldterületek övezete

Általános előírások

25. §

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

Közkertek területe

26. §³¹

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak, melyeknek területe 1,0 ha-nál kisebb.
- (2) Az övezetben csak őshonos fafajok telepíthetők.

E

Erdőterületek övezete

Általános előírások

27. §³²

(1) Erdőterület, a földhivatali nyilvántartás szerint erdő művelési ágban nyilvántartott, az erdőtörvény alapján erdőnek minősülő, valamint a szabályozási tervben erdőként körülhatárolt és megjelölt, e célra szolgáló terület.

³¹ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 8. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

³² Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 9. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

(2) Az erdőterület az építési használata szerint (épület, építmény elhelyezése szempontjából) védelmi (Ev) rendeltetésű övezetbe tartozik.

Ev
Védelmi rendeltetésű erdőövezet

28. §

(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, földrészletet 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)³³

(5)³⁴

(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 ellen javallt (értékes gyepek erdősítése).

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

Eg
Gazdasági rendeltetésű erdőövezet

29. §³⁵

Má
Mezőgazdasági területek övezete

Általános előírások

³³ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 1. §-a, hatálytalan 2008. december 1-től.

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 10. §-a, hatálytalan 2016. január 15-től.

30. §

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

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

Má-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.

(4) Külterületen építményt elhelyezni csak geotechnikai szakvélemény alapján szabad.

Má-I

(jellemzően) kisparcellás szántó művelésű mezőgazdasági övezet

31. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az V. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban található, 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.

V. sz. táblázat³⁶

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

³⁶ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 11. § (1)-(2) bekezdése, hatályos: 2016. január 15-től.

- (3) Az ANPI 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 *Észak-magyarországi Környezet- és Természetvédelmi Felügyelőség*³⁷ jóváhagyása mellett helyezhetők el.

Má-E

(döntően) Gyep, legelő művelésű mezőgazdasági övezet

32. §

- (1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VI. 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. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3- %-ának beépítésével.

VI. sz. táblázat³⁸

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) Az ANPI 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 *Észak-magyarországi Környezet- és Természetvédelmi Felügyelőség*³⁹ jóváhagyása mellett helyezhetők el.

Mk

Kertgazdálkodásra szolgáló terület, gyümölcsös terület övezete

³⁷ Módosította a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos 2008. december 1-től.

³⁸ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 12. § (1)-(2) bekezdése, hatályos 2016. január 15-től.

³⁹ Módosította a 16/2008. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése, hatályos 2008. december 1-től.

33. §

- (1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrésztelkek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

VII. számú táblázat⁴⁰

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telketerület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
Mk	SZ Szabadon álló	3000 m ²	3%	3,5 m

Minimális telek szélesség 12 m

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

A volt zártkerti – kertes – területeken 150 m²-nél nagyobb alapterületű épület nem helyezhető el. A terepszint alatti beépítés – maximum 10 % - nem számít bele a beépítési százalékba.

Birtoktest központ

34.§

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

- (1) Halmaj közigazgatási területén az OTÉK 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 telketerületet 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 gyep művelési ágú telekből, telkekből áll, azok összkiterjedésének legalább 30 ha-nak kell lennie
- (3) Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 2 db létesíthető Halmaj 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

⁴⁰ Módosította a 17/2015. (XII. 16.) önkormányzati rendelet 13. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

- (5) A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m², építmény magassága 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 erdőövezetbe 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 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben 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

35. §

- (1) V-1 jelű övezetbe tartozik a Vasonca-patak, a Bársonyos-csatorna partja és közvetlen környezete.
- (2) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.
- (3) V-2 jelű övezetbe tartoznak a tavak illetve a tározók.
Területükön építmények nem helyezhetők el.
V-3 jelű övezetbe tartoznak az általános vízbeszerzési területek.

Védelmi célú területek

Természeti területek és az ökológiai hálózat

36. §

Ezen kataszterezett területekre az Aggteleki Nemzeti Park kezelési terve vonatkozik.

(1) A természeti értékek védelme

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

Az országos védelemmel védett ex lege jelölt területeken, valamint az Ökológiai Hálózat, az Érzékeny Természeti Területek, Natura 2000 stb. tartozó területein, valamint minden helyi védett és helyi védelemre tervezett területen a területhasználatot és az építést az értékvédelem érdekeinek alá kell rendelni.

Természetvédelmi Szakhatóság jogkörgyakorlásának segítségével lehet gondoskodni.

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

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

Építészeti értékvédelem

37. §

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

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

- a) 2001. évi LXIV. évi törvény a kulturális örökség védelméről
- b) 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

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

(4) A védett közterületek közterület rendezési terveinek készítésekor az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

- A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.
- A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.
- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
- A közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is.
- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

(5) A műemlékvédelmi környezetben az egyes épületek kialakításánál (védett és nem védett épületek esetében is) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni, és az építető tudomására hozni:

a) Építési anyaghasználat

1. Lábazatképzés

- Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.

2. Falfelületek

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzat-burkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

3. Tető

- A tetőfedés anyaga cserép (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
- Nem alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként) hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, TEGOLA.

b) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

- A műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az egyes épületek homlokzatain nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg pl. szalagablak, erkélysor
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálendő legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőformájában.

- (6) Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.
- (7) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.
- (8) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről a települési önkormányzat dönt.
- (9) A helyi művi, táji és természetvédelmi értékek védelmét az Önkormányzat külön helyi értékvédelmi rendelet keretében szabályozza.
- (10) **A helyi védelem alá tartozó épületek** sajátos építési szabályai:
- A helyi védelem alá tartozó épületek esetében elhelyezkedésétől függően - műemléki jelentőségű terület vagy sem - kell eljárni. Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy ha az Önkormányzati Testület másként nem rendelkezik- az épület nem bontható el (csak életveszély esetén). A bontáshoz egyébként önkormányzati testületi hozzájárulás szükséges
 - A helyi védelem alatt álló épületek esetében bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, átépítés pl. homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés – csak részletes értékvizsgálaton alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges. Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet. A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület kiegészítőket, korlátok, belső nyílászárók, kapuk, stb.
 - A műszaki okokból szükségessé váló bontás esetén az épületről felmérési dokumentációt és fotókat kell készíteni, ennek archiválásáról gondoskodni kell

A régészeti értékek védelme

38. §

- (1) A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiaját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.
- (2) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.
A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. (2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. § (3).

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

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézmények

39. §

- (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 rendeltetészerű 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.

40. §

- (1) Tilalokkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

a) Beültetési kötelezettség szükségessége a tervezett gazdasági területen A beültetési kötelezettségnek legkésőbb az ingatlan használatbavételének idejéig eleget kell tenni.

b) Elővásárlási jog bejegyzése szükségessége a táblázat szerinti 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 ingatlanok esetében:

c)⁴¹ Változtatási tilalom kerül lejegyzésre a tervezett M3-as autópálya-gyorsforgalmi út területére.

41. §

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

42. §

- (1) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

⁴¹ Beiktatta a 17/2015. (XII.16.) önkormányzati rendelet 14. §-a, hatályos 2016. január 15-től.


- (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.

43. §

Záró rendelkezések

Ez a rendelet 2006. július 24-én került kihirdetésre, rendelkezéseit 2006. szeptember 1-től kell alkalmazni.

A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.


Tóth József
polgármester



Szántó Lászlóné s.k.
körjegyző

A 8/2021. (IV. 21.) önkormányzati rendelettel való egységes szerkezetbe foglalás megtörtént.

Halmaj, 2021. április 22.




dr. Szamorodjuk Alex
jegyző

1. SZÁMÚ MELLÉKLET⁴²

A HÉSZ-ben használt sajátos fogalmak magyarázata:

fő funkció: az övezetre jellemző építmény használat

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

szabályozási szélesség: belterületen a közterületet és a közterületeket elválasztó határvonal

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

sarok telek: az a telek, amely a közterülettel egynél több szöget bezáró határvonallal érintkezik.

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

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

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

közterület: Közhasználatra szolgáló minden olyan állami, vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet a rendeltetésének megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartásba eként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak közhasználat céljára átadott terület része – az arról szóló külön szerződésben foglaltak keretei között a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni, különösen a közlekedés biztosítására (utak, terek, parkok, köztéri szobrok, a közművek elhelyezése)

Szabályozási terv módosítása

Belterületi szabályozási terv SZM-1/2015-07	M= 1:2000
Külterületi szabályozási terv SZM-2/2015-07	M= 1:10 000

⁴² Módosította a 17/2015. (XII.16.) önkormányzati rendelet 15. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET⁴³

Műemléki védelem alatt áll

A római katolikus templom épülete

Helyi védelemre javasolt épületek

Sorszám	Utca megnevezése	Hátszám	Helyrajzi szám
1	Dózsa György út	8	134
2	Dózsa György út	20	140
3	Dózsa György út	21	181
4	Dózsa György út	52	156
5	Kinizsi Pál út	7	388
6	Kossuth út (REFORMÁTUS TEMPLOM)	26	121
7	Kossuth út (AGROUDVAR)	13	75
8	Kossuth út (TÁJHÁZ)	17	73/1
9	Kossuth út	19	104/4
10	Rákóczi út	9	20
11	Szent István tér	15	29/2

⁴³ Módosította a 17/2015. (XII.16.) önkormányzati rendelet 15. §-a, hatályos 2016. január 15-től.

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Állat tartására szolgáló épületek védőtávolságai

Védőtávolság						
Állattartásra szolgáló épületek	a telek utcai telekhatár á-tól	lakóépülettől	ásott	fűt	csatlakozó vízvezetéktől	vezetéki csaptól
			kúttól			
Nagy haszonállat esetén						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
Haszonállat esetén						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	20	15	10	3	5
15 fölött	30	15	20	15	10	10
Kis haszonállat esetén						
prémes állat						
10 állatig	15	5	10	5	1	-
11-30 állatig	20	10	15	10	2	-
30 fölött	25	15	20	15	10	10
Baromfi félek						
20 állatig	15	0	10	5	1	-
21-50 állatig	15	10	10	5	1	-
50-200 állatig	25	15	15	10	5	-
200 fölött	30	20	20	15	10	10

2. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

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

3. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Műemlékek, műemléki környezetek

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	bírság kategória	védési ügyiratok	helyrajzszám
1069	22819		R. k. templom ex- lege műemléki környezete	Műemléki környezet			40, 39, 38, 37, 36, 32, 31, 30, 58, 57, 50
1069	2796	Szent István tér 21.	R. k. templom	Műemlék	III.	22509/1958. ÉM,120344/1958. MM	52

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

azonosító	lelőhelyszám	név	védelem	HRSZ
16619	1	HAGISZ Zrt..	szakmai	012/3, 09/5, 09/6, 09/7, 010, 012/6, 03/1
16620	2	Széchenyi u.	szakmai	366/2, 367, 368/1, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388/1, 389/1, 390/1, 391, 392, 393, 277, 394, 276, 275, 396, 397/1, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425
16621	3	Halmaj 1.sz.lelőhelytől 500 m-re K-re, a község szélén	szakmai	098/21, 098/20, 098/18, 098/16, 098/15, 098/14, 098/13, 098/12, 098/11, 098/10, 098/9, 097, 096/9, 096/8
16863	4	Kiskinizsi- dűlő	szakmai	046, 042/17, 049, 052/21, 054, 053, 052/23, 052/22, 052/24, 052/19, 052/18, 051, 052/1, 052/2, 052/3, 052/4, 052/5, 052/6, 052/7, 052/8, 052/9, 052/10, 052/11, 052/12, 052/13, 052/14, 052/15, 052/16, 052/17, 042/15, 042/8, 042/16, 042/6, 050/24, 050/25, 050/22, 042/9, 050/23, 042/10, 042/12, 042/13, 042/5
32543	5	Bársonyos csatorna partja	szakmai	069/2
66422	6	Halmaj- Kiskinizs összekötő út	szakmai	078, 042/2, 044/16, 044/18, 043, 044/11, 044/12, 044/15, 044/14, 079, 080
75053	7	Farok	szakmai	1939, 1940/2, 1940/1, 1936, 1937, 1944/1, 1943/2, 1943/1, 1942, 1941, 1944/2, 1945/1, 1943/3, 1945/2, 1946/2, 1946/1, 1947, 1948, 1949/3, 1943/4, 1955, 1956, 1949/2, 1950, 1958, 1949/1, 1957, 1959, 1951, 1954, 1953, 1952, 1961, 1962, 1949/4, 1960, 1966, 1965, 1963, 1964
84941	8	Kazal-járó	szakmai	022/19, 022/18, 080, 077/2, 079
84943	9	Nagy-út alja	szakmai	018/9, 042/2, 042/1, 041, 018/8
84945	10	Kiskinizsi- dűlő II.	szakmai	046
84947	11	Kiskinizsi- dűlő III.	szakmai	046
84949	12	Kiskinizsi- dűlő IV.	szakmai	046

4. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Tájidegen (invazív) fajok jegyzéke

A következő fajok telepítése tájvédelmi szempontból nem javasolt:

- Alkőrmös – *Phytolacca americana*
- Amerikai kőris – *Fraxinus pennsylvanica*
- Ártéri japánkeserűfű – *Reynoutria japonica*
- Átoktüske – *Cenchrus incertus*
- Bálványfa – *Ailanthus altissima*
- Betyárkóró – *Erigeron canadensis*
- Bíbor nyúljhozzám – *Impatiens gradulifera*
- Borzas kúpvirág – *Rudbeckia hirta*
- Csicsóka – *Helianthus tuberosus*
- Egynyári seprence – *Stenactis annua*
- Fehér akác – *Robinia pseudoacacia*
- Gyalogakác – *Amorpha fruticosa*
- Japán komló – *Humulus scandens*
- Kanadai aranyvessző – *Solidago canadensis*
- Japán komló – *Humulus scandens*
- Kanadai aranyvessző – *Solidago canadensis*
- Kaukázusi medvetalp – *Heracleum mantegazzanum*
- Keresztlapu – *Erechtites hieracifolia*
- Kései meggy – *Padus serotina*
- Keskenylevelű ezüstfa – *Eleagnus angustifolia*
- Kisvirágú nyúljhozzám – *Impatiens parviflora*
- Magas aranyvessző – *Solidago gigantea*
- Magas kúpvirág – *Rbeckia laciniata*
- Nyugati ostorfa – *Celtis occidentalis*
- Óriás japán keserűfű – *Reynoutria sachalinensis*
- Őszirózsák – *Aster spp.*
- Parlagfű – *Ambrosia elatior*
- Parti szőlő – *Vitis vulpina*
- Selyemkóró – *Asclepias syriaca*
- Sokvirágú napraforgó – *Helianthus decapetalus*
- Süntök – *Echianocystis lobata*
- Sziklai szőlő – *Vitis rupestris*
- Vadszőlő fajok (legfeljebb takarónövényként egyedi elbírálás alapján)

5. SZÁMÚ FÜGGELEK

Természetvédelmi vonatkozások

NATURA 2000, Különleges Madárvédelmi Területek

Az Európai Unió Bird Direktívája alapján különleges madárvédelmi területek kerültek kötelezően kijelölésre, amelyeken meghatározott közösségi jelentőségű madárfaj, valamint meghatározott vonuló madárfaj jelentős állománya, illetve élőhelye található, különös tekintettel a nemzetközi jelentőségű és egyéb vizes élőhelyekre. Halmaj közigazgatási területét a következő helyszín érinti: **Zempléni-hegység a Szerencsi-dombsággal és a Hernád-völgyel** (azonosító: HUBN10007). Az érintett hrsz-ok a következők: 08, 09/2, 09/5, 010, 011, 012/2, 012/3, 016, 064/2, 064/9, 065/2, 066/3, 066/4, 067/2, 068, 069/1, 069/2, 070, 071/1, 071/2, 073, 074, 075, 077, 078, 079, 080, 081, 082/1, 082/2, 082/3, 083, 084/1, 084/3, 084/4, 084/5, 085, 087, 088/1, 088/2, 088/3, 088/4, 088/5, 088/6, 088/7, 088/8, 088/9, 088/10, 088/11, 088/12, 088/13, 088/14, 089/1, 089/2, 091, 092/1, 092/2, 093, 094/2, 094/3, 095/1, 096/3, 096/4, 096/5, 096/6, 096/7, 096/8, 096/9, 097, 098/3, 098/4, 098/5, 098/6, 098/7, 098/8, 098/9, 098/10, 098/11, 098/12, 098/13, 098/14, 098/15, 098/16, 098/18, 098/20, 099/1, 099/2, 099/3, 099/6, 099/7, 099/8, 099/9, 099/10, 099/11, 0100/1, 0100/2, 0101/2, 0101/3, 0101/6, 0101/7, 0102, 0107, 0108, 0110, 0111, 0113, 0116, 0117, 0122, 0123, 0124, 0125, 0126/2, 0126/3, 0126/4, 0127/2, 0127/3, 0127/4, 0127/5, 0127/6, 0127/7, 0127/8, 0127/9, 0127/10, 0127/11, 0127/12, 0127/14, 0127/15, 0127/17, 0127/18, 0127/19.

Az érintett ingatlanok listáját a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet teszi közzé. A Natura 2000 területekre vonatkozó szabályozást a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet tartalmazza. A Natura 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól a 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet ad részletes tájékoztatást.

NATURA 2000, Kiemelt Jelentőségű Természet megőrzési Területek

Az Európai Unió Habitat Direktívája alapján különleges illetve kiemelt jelentőségű természet megőrzési területek kerültek kötelezően kijelölésre, a területükön található élőhelyek, illetve fajok miatt. Halmaj közigazgatási területét a **Hernád-völgy és Sajóládi-erdő** (azonosító: HUAN20004) elnevezésű terület érinti a 0125 hrsz-ú ingatlan területén.

Az érintett helyrajzi számokat a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet tette közzé. NATURA 2000 területekre vonatkozó szabályozásokat a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet tartalmazza. A NATURA 2000 gyepterületek fenntartásának földhasználati szabályairól a 269/2007. (X. 18.) Korm. rendelet ad részletes tájékoztatást.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Az OTrT 14/A szerint:

(1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elem együttléseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

A tájjelleg definícióját a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X. 6.) Korm. rendelet 1 § o) pontja határozza meg.

Az övezet lehatárolása nem az ingatlan nyilvántartási helyrajzi számok szerint történt meg.

