

**PROVINCIA TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS
ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT**

Levélcím: 3529. Miskolc, Derkovits u. 52.

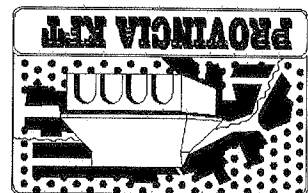
Telephely: 3530. Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky út 9. I/2.

Tel/Fax: /46/ - 356-345

Mobil: 06/70/530-6676

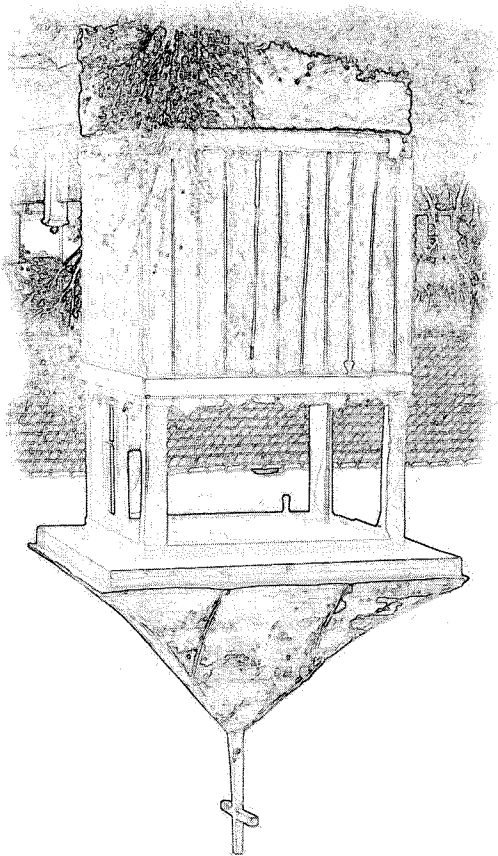
E-mail: provincia@chello.hu

Web: www.provinciaterv.extra.hu



SZÁSZTA KÖZSEG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



KÜLZETLAP

Településtervező:

Soltész Jánosné
TT-1-05-0114-SZKI/2001
TR-1-05-0114/2002
05-0114-SZKI-SZK

Építész munkatárs:

Barnáné Papp Tünde
05-0196-E3-E

Közlekedés és közműtérvező munkatársak:

Sallai Attila
K-1-d-1

Digitális feldolgozás:

Holló György

Miskolc, 2009. május hó.



Soltész Jánosné
ügyvezető

PROVINCIA
Területfejlesztési és Építészeti IRT
Postacím: 3529 Miskolc, Delykő utca 52. sz. 1.
Telephely: 3527 Miskolc, Delykő utca 8. sz. 1/2.
Adószám: 10438011-2-05

TARTALOMJEGYZÉK

I. JÖVŐHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ	
Határozati javaslat a Településszerkezeti tervhez	
Településszerkezeti terv a belterületre	TSZ-1
Településszerkezeti terv a külterületre	TSZ-2
	M=1:4000
	M=1:16000
II. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA	
III. JÖVŐHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ	

Helyi építési szabályzat	
Szabályozási terv a belterületre	SZ-1 M=1:2000
Szabályozási terv a külterületre	SZ-2 M=1:10000

1. Környezetvédelmi javaslat	
2. Tájrendezési javaslat és természetvédelem	
3. Közlekedésfejlesztési javaslat	
4. Közmű fejlesztési javaslat	
5. Hírközlési javaslat	

V. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

VI. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

VII. ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

TERVJEGYZÉK

Közlekedésfejlesztési javaslat	A-K-1
Közlekedésfejlesztési javaslat	A-K-2 M=1:16000
Környezetvédelmi és tájrendezési javaslat	A-K-Ö M=1:16000
Ivóvízvezeték hálózat helyszínrajza	A-IV
Szennyvíz elvezetési javaslat	A-SZV
Villamosenergia ellátás és hírközlő hálózat helyszínrajza	A-VH

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

SZÁSZFA KÖZSÉG

I.

JÖVŐHAGYÁSRA KÉRÜLŐ MUNKARÉSZ

HATÁROZATI JAVASLAT:

Tárgy:

SZASZFA KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE készített településszerkezeti terv elfogadásához.

SZASZFA község Önkormányzatának Képviselőtestülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:
A Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét a Településszerkezeti Leírás szerint állapítja meg.
A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek engedélyezése során a Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településrendezési Leírásban foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Felelős:.....polgármester

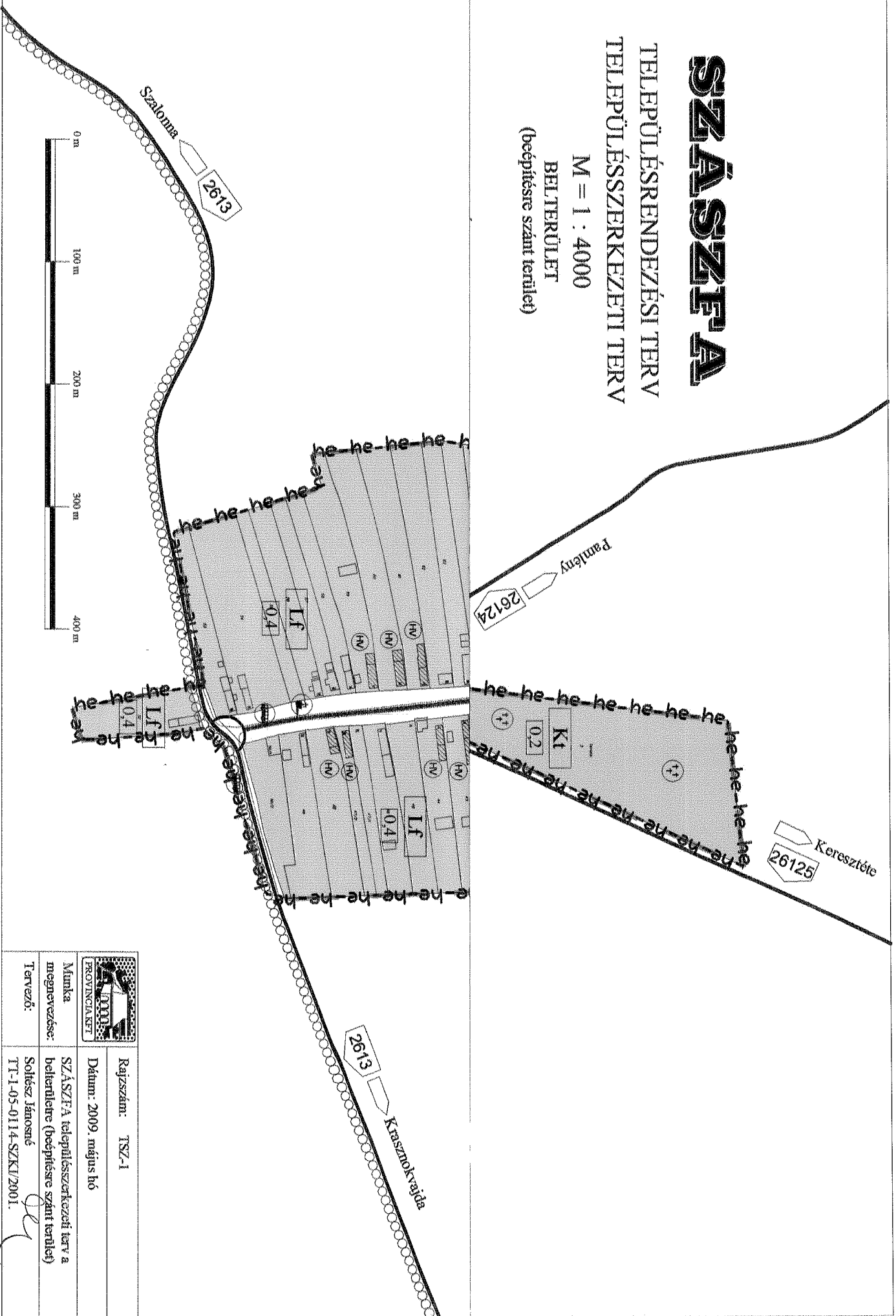
.....jegyző

Határidő: folyamatos

SZÁSZTEA

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M = 1 : 4000
BELTERÜLET
(becépítésre szánt terület)



JELMAGYARAZAT
SZÁSZFA TELFÜLÉSSZERKEZETI TERVÉHEZ (TSZ-1)
bépítésre szánt terület

Bépítésre szánt és bépítésre nem szánt
területek határa (belterületi határ)

BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Lakóterületek

Falusias lakóterület

Különleges területek

Temető

Mezőgazdasági üzemi terület

HÁLÓZATI ELEMEK:

Országos mellékút

Kerekpántú

BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

Vízgazdálkodási terület

Védelmi célú erdőterület

EGYÉB:

Intézmény

Helyi védelemre javasolt épület

Helyi értékvédelmi terület határa

Megengedett szintterület-sűrűségi mutató (max.)

0,4

PIKTOGRAMOK:



Igazgatási



Egyházi



Művelődési



Emlékmű



Autóbusz-megálló



Temető



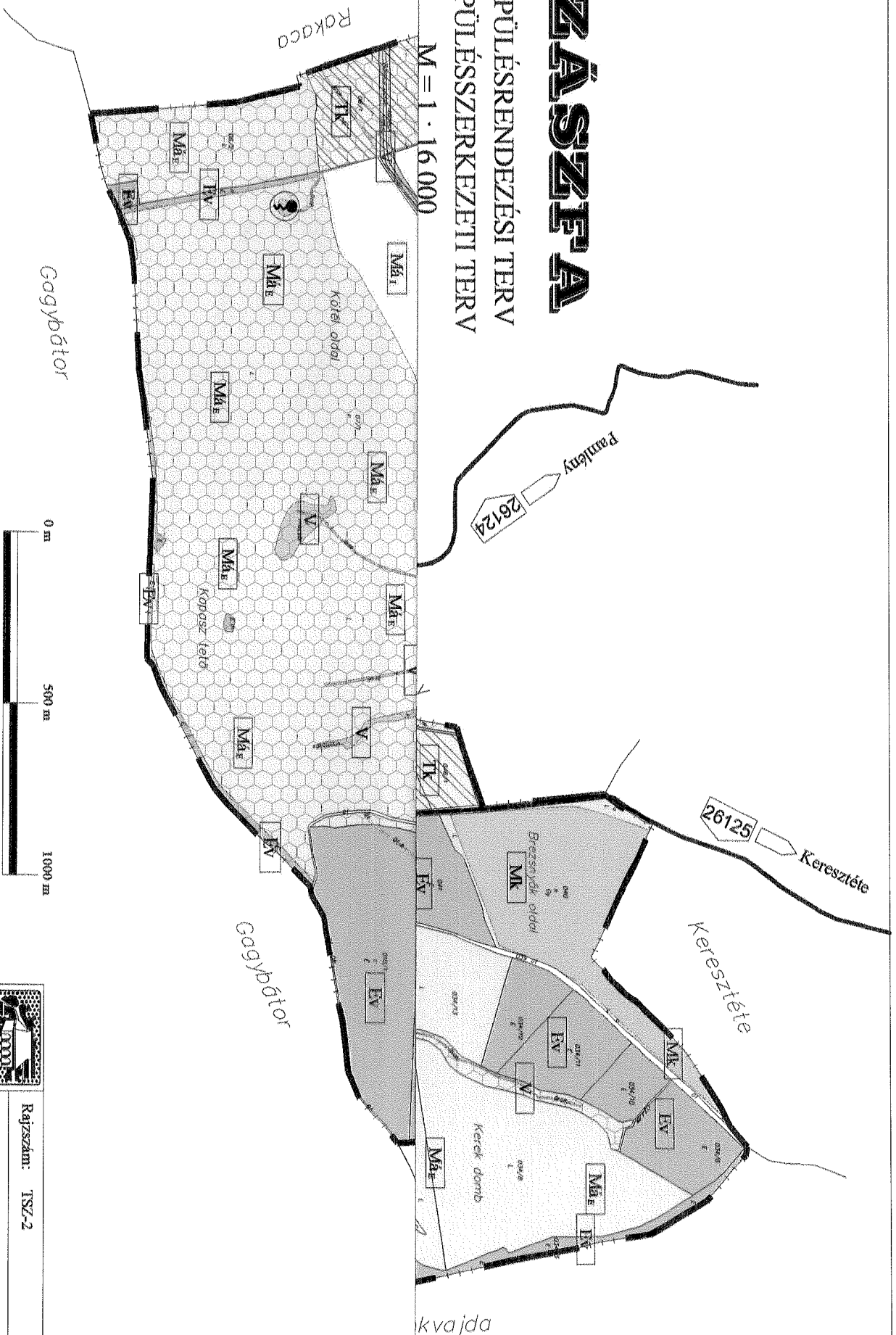
Transzformátor

SZÁSZFA

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERV

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M = 1 : 16 000



Rajkszám: TSZ-2
Dátum: 2009. május hó

Munka megnevezése: SZÁSZFA településszerkezeti terv

Tervező: Soltész Jánosné

TT-1-05-0114-SZKI/2001.

JELMAGYARÁZAT
SZÁSZFA TELFELPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉHEZ (TSZ-2)
bépítésre nem szánt terület

Közigazgatási terület határa
Bépítésre szánt és bépítésre nem szánt területek
határa (belleltelteli határ)

BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

Különleges mezőgazdasági üzemi terület
Kmg

BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

HÁLÓZATI ELEMELK:

Országos mellékut
Kerékpártut

MEZŐGAZDASÁGI RENDELTEÉSÜ TERÜLETEK:

Intenzív használatú általános mezőgazdasági terület
Ma₁

Extenzív használatú általános mezőgazdasági terület
(ré, legelő)
Ma₂

Kertes mezőgazdasági terület
Mk

ERDŐGAZDASÁGI RENDELTEÉSÜ TERÜLETEK:

Védelmi célú erdőterület
Ev

VIZGAZDÁLKODÁSI RENDELTEÉSÜ TERÜLETEK:

Vizgazdálkodási terület (patak, árok)
V

Vizgazdálkodási terület (záportározó)
V

EGYEB:

A tervezett Csereháti Tájvédelmi Körzet
Szászfa község teljes külterületét érinti
Természetközeli terület - védett lap
Tk

Országos ökológiai hálózat övezete (OTI)
NATURA 2000 SCI terület
Rakaca-völgy és oldaltölgyei (HUVAN20002)
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi
terület övezetének határa (OTI)

PIKTOGRAMOK:



Forrás

Előterjesztés: SZASZFA KÖZSÉG Településszerkezeti Tervéhez.

I. FEJEZET

1.) A Településszerkezeti Terv hatálya a település teljes közigazgatási területére kiterjed.

2.) A tervezési területen a terület felhasználást korlátozó tényező a kedvezőtlen terepadottság, helyenként a köpenycsuszamlásra hajlamos terület.

3.) A belterület jelenleg közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan terület.

4.) Az 1.) pontban meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építési munkát végezni és ezekre hatósági engedélyt adni az általános hatósági előírásoknak (az OTÉK, az ágazati szabványok stb.) megfelelően és jelen Településrendezési Leírás és Településszerkezeti Terv, valamint a Helyi Építési Szabályzat együttes alkalmazásával szabad.

5.) A terület felhasználási egységek építési övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzat határozza meg.

Igazgatási és belterületi határ

1.) A település közigazgatási határa nem változik.

2.) A belterületi határ/beépítésre szánt terület határa nem változik.

3.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiak szerint tagolódnak a megváltozott területhasználát szerint:

- a.) beépítésre szánt területekre, azon belül építési övezetekre
- b.) beépítésre nem szánt területekre, azon belül önálló funkcionális övezetekre

4.) Az egyes területek terület felhasználási módját a Településszerkezeti Terv és a hozzá tartozó Településszerkezeti Leírás határozza meg.

A Településszerkezeti Terv elemei

a közlekedési rendszer jelölt elemei és hierarchiája
a terület felhasználási egységeken belül eltérő funkciójú területegységek határai
-szintterület sűrűség

A Településszerkezeti Terv módosítása

A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településrendezési Leírást módosítani kell.

A Településszerkezeti Terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület felhasználási egységet magába foglaló legalább egy tömbre vonatkozik, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.

Amennyiben a Településszerkezeti Terv módosítása vonalas jellegű létesítményeket és főforgalmi, forgalmi és gyűjtőutakat érint, úgy az érintett szakasz teljes egészének környezetét figyelembe kell venni.

II. FEJEZET

A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

A települési környezetvédelem előírásai kiterjednek:

- levegőtisztaság védelem vonatkozásában
a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint
- vízminőség védelem vonatkozásában
Felszíni szennyeződésre érzékeny terület
- föld védelem vonatkozásában
A termőföldön történő beruházás esetén a beruházó köteles a területileg illetékes Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni

- hulladékgazdálkodás vonatkozásában
A települési hulladékgyűjtő rendszerbe be kell kapcsolódni.
A veszélyes hulladékok átmeneti tárolásáról gondoskodni kell.

- zaj és rezgés elleni védelem vonatkozásában
falusias, különleges, stb. területi kategóriába sorolható

- természetvédelem vonatkozásában
A település közigazgatási területét nemzeti park, tájvédelmi körzet nem érinti.
A törvény erejénél fogva védett minden forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom.
A település közigazgatási területét érintik az ökológiai hálózat elemei

- állattartással kapcsolatos előírások vonatkozásában
az állattartási szabályrendelet érvényes

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI

Főforgalmi út:

A 2613-as számú Szalonna-Krasznokvájda összekötő útról leágazó 26124 számú mellékút adja a település fő hálózati szerkezeti elemét.

Települési fő út:

Fő út

Bekötő és összekötő utak

Integrált mező-, vagy erdőgazdasági út, illetve kerékpárút tervezése lehető számításba hozható távon.

IV. FEJEZET

A TERÜLTFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA (TERÜLETI ELEMOK)

Beépítésre szánt területek:

Lakóterületek

Lf falusias lakóterület

Szintterületi sűrűség: 0,4

Különleges területek (sportpálya, temető, stb.,)

K

Szintterület sűrűség: 0,02-2,0.

Beépítésre nem szánt területek:

Közelkedési és közmű elhelyezési területek

Zöld területek

Erdő területek

Mezőgazdasági területek

Má-I általános mezőgazdasági terület, szántó művelésű területek – intenzív használat

Má-E általános mezőgazdasági terület, gyepek, legelő területek – extenzív használat
Má-I általános mezőgazdasági terület, szántó művelésű területek – intenzív használat az ökológiai hálózat övezetén belül

Má-Eö általános mezőgazdasági terület az ökológiai hálózat területén belül.
Mk általános mezőgazdasági terület, kertgazdálkodásra szolgáló terület és gyümölcs ültetvények területe

Védelmi célú területek

Erdő területek

Egyéb területek

Rakaca-patak oldala

Természetközeli területek

Védett lapok

V. FEJEZET

A FEJLESZTÉSI CÉLOK VÉGREHAJTÁSÁNAK IRÁNYAI A RENDEZÉSI TERV KERETÉIN BELÜL

A településszerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok

1.) A képviselő testület a fejlesztésre szolgáló rendszert úgy kívánja végrehajtani, hogy először a belterületi tartalek a foghíjas területek kerülnek beépítésre. Hálózati elemek vonatkozásában lehetőséget ad integrált mezőgazdasági utak építésére.

Az önkormányzat közigazgatási területére hatást gyakorló nagyobb beruházás esetén a beruházótól környezettanulmány készítése szükséges. 2.) Az utépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlan tulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

3.) A településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

A terv megvalósítását elősegítő tárgyi és személyi feltételek

1.) A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.

2.) A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni.

3.) A Polgármesteri Hivatalnak a településrendezési tervek érvényesítése érdekében folyamatosan gondoskodnia kell a szükséges továbbtervezésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról.

SZÁSZFA
KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI TERVE
AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDÉZÉSI TERV
MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

II.

AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV VONATKOZÁSAI

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. évi törvény – mely célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei terület-felhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére – alapján meghatározott országos ökológiai-, valamint a felszíni vízminőség védelmi övezetek érintik a település közigazgatási területét. Az övezetekre vonatkozóan az említett jogszabály előírásait kell alkalmazni!

A terv nem tartalmaz olyan elemeket, amely jelentősen befolyásolná a jelenlegi terület használatot,

Az OT R 5.§. (1) Térségi terület felhasználási kategóriának való megfelelés

igazolása:

A településfejlesztési koncepció adatai szerint a település közigazgatási területének megoszlása az alábbiak szerint alakult.

Földrészlet statisztika fekvésenként									
fekvés	földrészletek			összes terület (m2)	legkisebb földrészlet terület (m2)	legnagyobb földrészlet terület (m2)	átlagos földrészlet terület (m2)	belső terület	külső terület
	egyéb önálló épületek	száma	száma						
	0	0	0	378356	140	18741	2489	152	133
	0	0	0	11751307	337	2065598	88356	285	0
ÖSSZESEN	0	0	0	12129663					

Földrészlet statisztika művelési áganként									
művelési ág	földrészletek		összes terület (m2)	legkisebb terület (m2)	legnagyobb terület (m2)	átlagos terület (m2)	erdő	gyep (legelő)	gyep (rét)
	alrészletek	száma							
	27	1333512	2830109	1195	1320540	117921	23	14	9
	106	5950042	595473	522	733981	56132	13	60	192
	13	18887	18887	337	2386	1453	13	10	3
szántó	106	5950042	595473	522	733981	56132	13	60	192
szőlő	13	18887	18887	337	2386	1453	13	10	3

A legalább 1000 ha területű térségek alapján SZASZFA község 2/3 részben erdő, 1/3 részben mezőgazdasági térségi terület felhasználási kategóriába került besorolásra.

Az OTRT térségi terület felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok:

A térségi terület felhasználási térséget legalább 75 %-ban erdőgazdálkodási, illetve mezőgazdasági hasznosítású térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki. A megyei területrendezési tervnek az országos előírást 85 %-ban kell teljesítenie, így helyi sajátosságok figyelembevételével ezen az intervallumon belül lehetséges így a 0,64-es szorzó alkalmazható.

A település teljes közigazgatási területe 1212,9663 ha

A belterület 37,8356 ha

A külterület 1175,1307ha

Erdő 133,3512 ha

SZASZFA KÖZSÉG tehát egyes térségnek számít, közigazgatási területéből előírás szerint kötelező érvényesül ha az OTRT szerint az erdőterület nagyságrendje 363,024 Erdő területen hiány mutatkozik, mivel a szükséges nagyságrendje, amit a gyenge minőségű szántóterületek gazdasági erdővé történő átminősítésével lehet pótolni. A mezőgazdasági területek nagyságrendje elegendő.

Népességi mutató:

Népességszám: 164 fő

Belterület: 37,8356 ha

SZASZFA község népességi mutatója 4,33 fő/ha, tehát vidékies értelemnek számít, mivel népességi mutatója 15 fő/ha alatt van. Vegyes terület nem jelölhető ki. A fennmaradó területen városias jellegű település létrehozására nem indokolt.

Az OTRT országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok:

Az OTRT 9.§.1 alapján hálózati, infrastruktúra hálózatok vonatkozásában, a közúthálózat országos fő elemei - gyorsforgalmi utak vonatkozásában SZASZFA KÖZSÉG közigazgatási területe nem érintett.

Országos kerékpárút törzshálózat elemei által a település nem érintett.

Az OTRT Térségi Övezeti Szabályai alapján SZASZFA KÖZSÉGRE vonatkoztatva a 12.§.a)b) és c) pontban felsorolt szabályok érvényesek.

Országos ökológiai hálózat övezetével a település érintett, melyre az OTRT 13.§. előírásai vonatkoznak az alábbiak szerint:

(1) Az országos ökológiai hálózat övezetében csak olyan kiemelt térségi és megyei terület felhasználási kategória, illetve övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természet közeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) A közművezetékeket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tábla illőek legyenek. Az övezetben az új és felújítandó nagy-, közép- és kisfeszültségű vezetékeket ha azt táj- és természetvédelmi igények indokolják földkábelen kell elhelyezni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(4) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervben védett természeti terület, védett természeti terület védőövezete, természeti terület és ökológiai (zöld) folyosó övezetbe kell sorolni.

Az ökológiai hálózaton belül ökológiai magterülettel és ökológiai folyosóval érintett melyre a tv. alábbi paragrafusai vonatkoznak:

„13. § (1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategória, illetve olyan övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(3) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervekben magterület, ökológiai folyosó, valamint puffterület övezetbe kell sorolni.”

„Magterület övezete”

17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalra a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok

közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetbe tartozó település helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében elő kell írni a tájszerkezetbe illeszkedő beépítési mód, a tájra jellemző építészeti hagyományok és építmények megőrzését és ezek követelményeit.

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

„Ökológiai folyosó övezete”

18. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

a) a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület a külön jogszabály szerinti területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3) Az övezetben közműveléztekeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

(4) Az övezetben a közlekedési infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonalazása az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhető el.

(5) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetével nem érintett.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetével érintett.

16. § Az OTRT. a következő 13/B. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

13/B. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában, a külön jogszabályban meghatározott területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges."

Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetével nem érintett.

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetével érintett.

18. § Az OT. 14/A. §-sal és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

"Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

14/A. § (1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

(3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények tervéhez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

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

(5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos középépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni."

Kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezetével nem érintett.

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetével nem érintett.

Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetével érintett.
Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívüli keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivetetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

Asványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetével nem érintett.

Együtt tervezhető térségek övezetével nem érintett.

Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetével nem érintett.

BORSOD-ABAUJ-ZEMPLÉN MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VONATKOZÁSAI

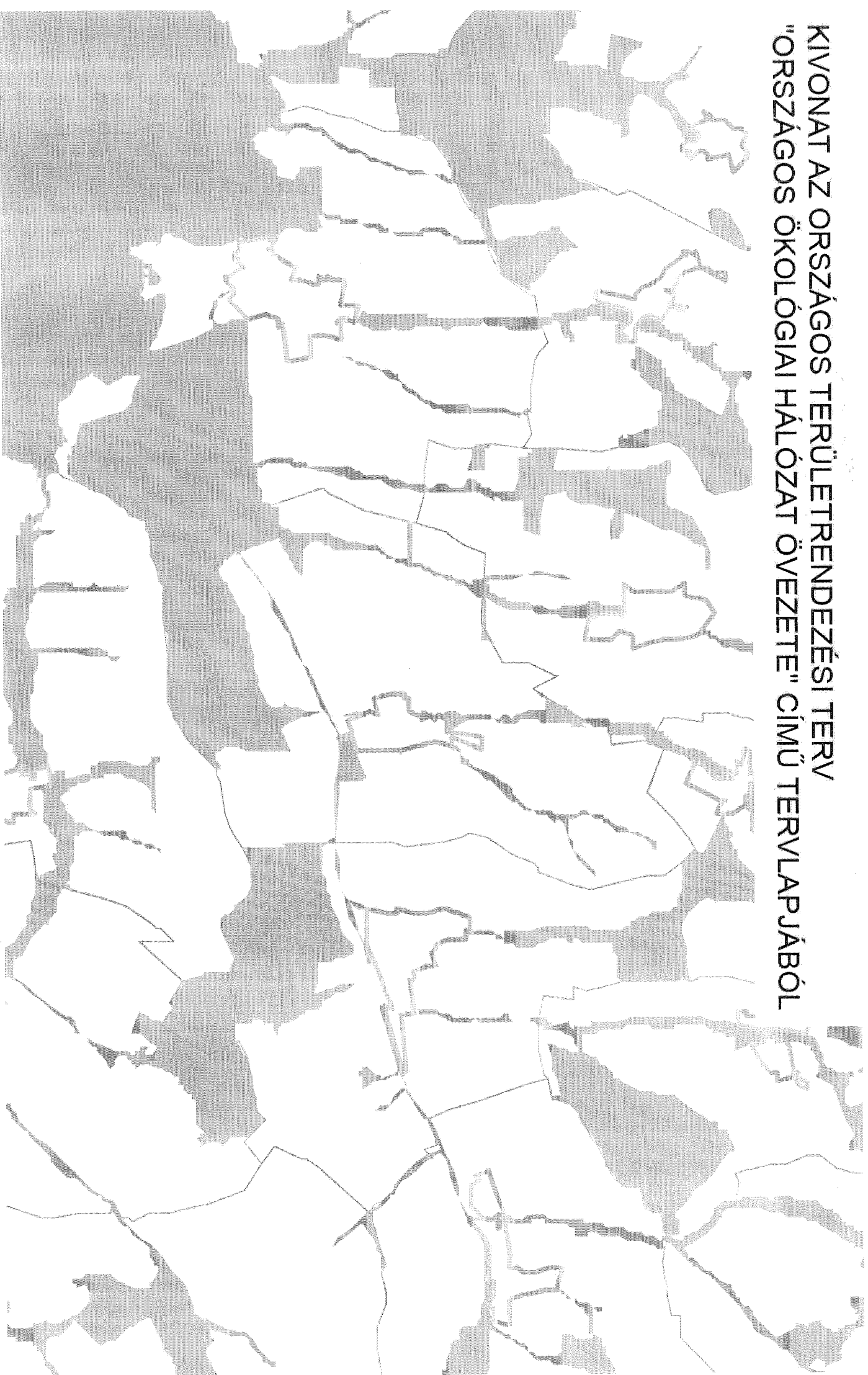
Jellemzően erdőgazdasági terület felhasználású térségbe sorolja be a települést, illetve a közigazgatási területet.

Törzshálózati jelentőségű út a külterületet érinti, és a BAZ megyei közúthálózat fejlesztési koncepcióban szerepel egy Edelény-Encs irányú útkapcsolat, mely a tervezett M30 autópályára biztosít jobb elérhetőséget.

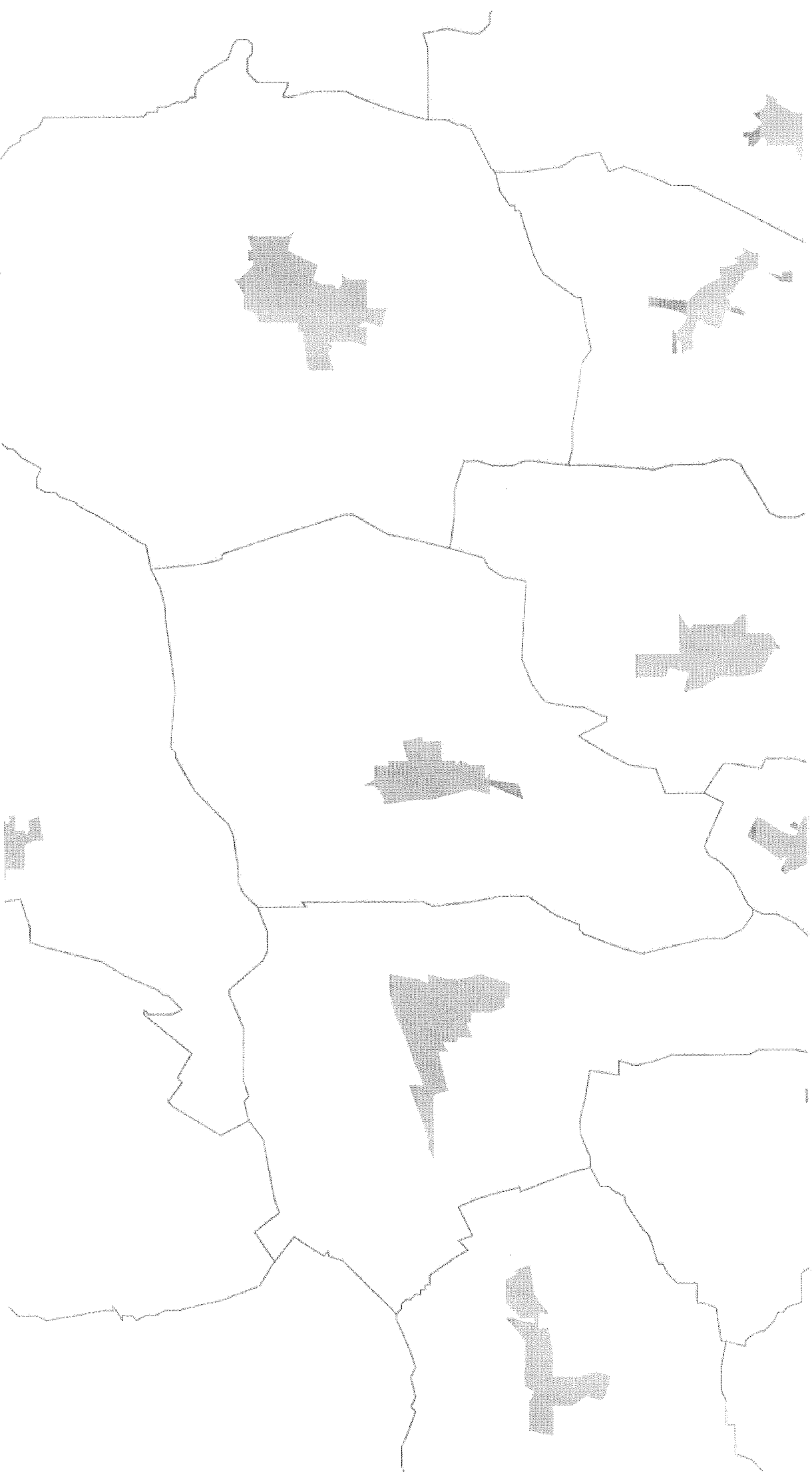
KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETTRENDEZÉSI TERV
"AZ ORSZÁG SZERKEZETI TERVE" CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL



KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETRÉNDÉZÉSI TERV
"ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETE" CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL



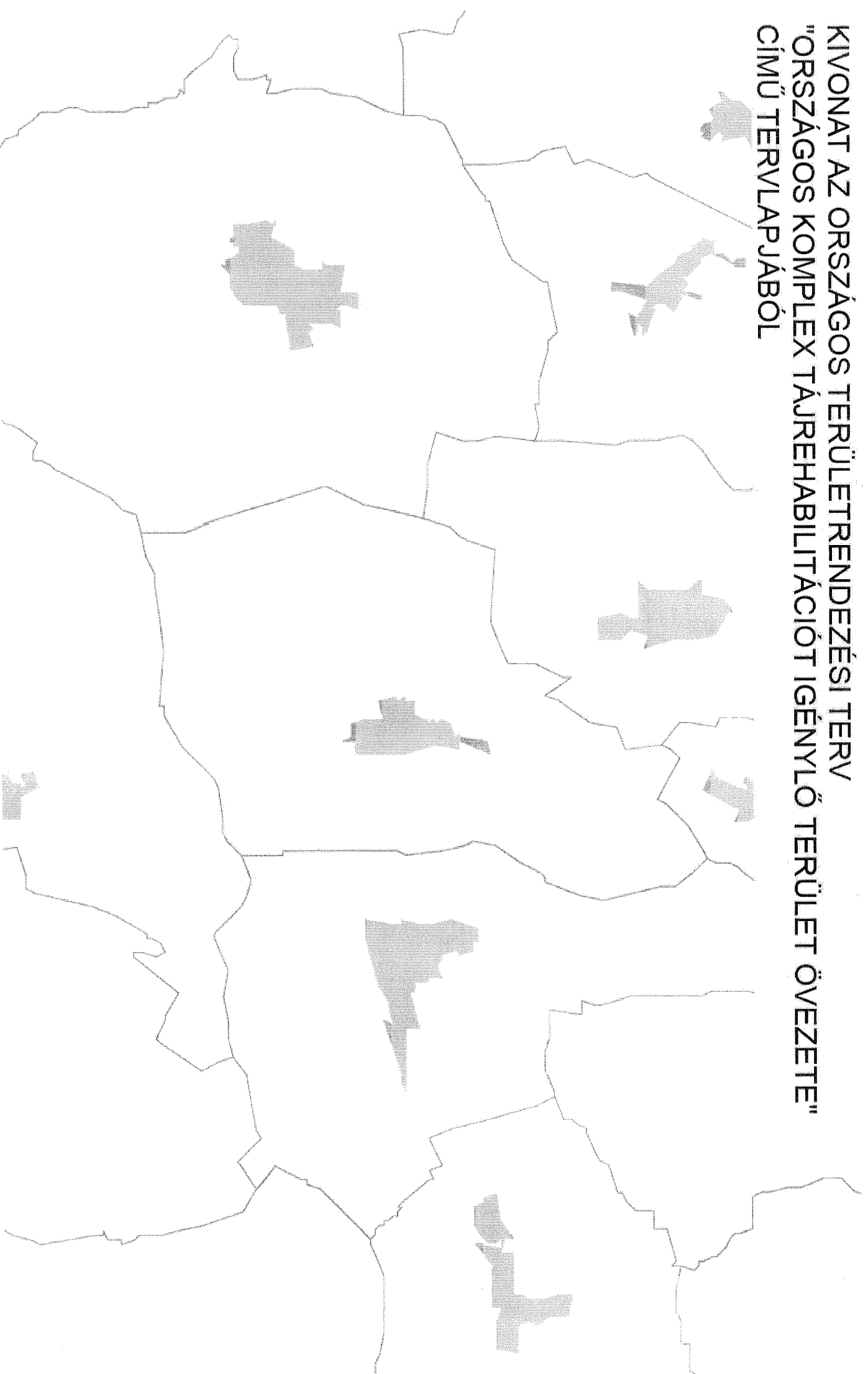
KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETTRENDEZÉSI TERV
"KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓTERÜLET ÖVEZETE" CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL



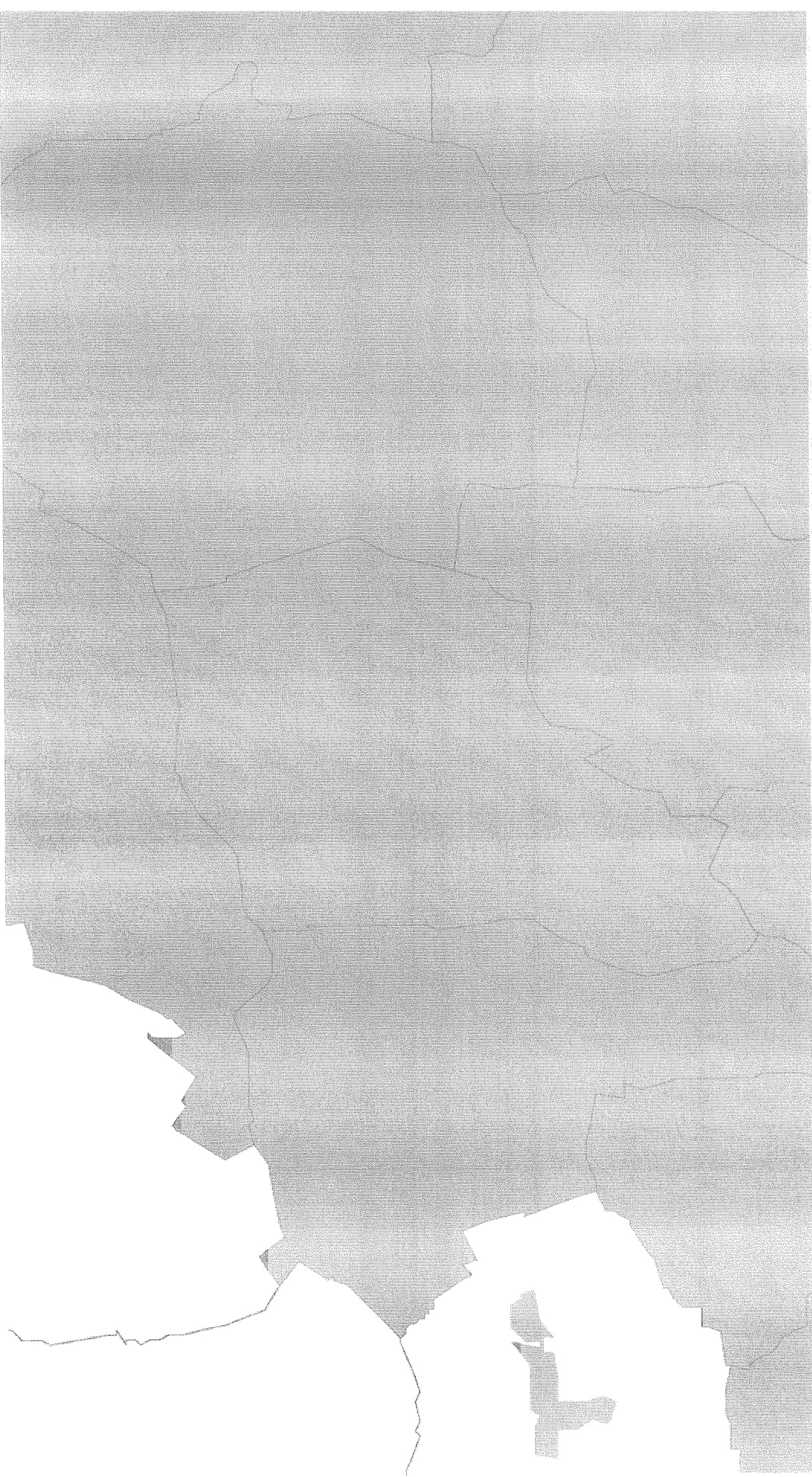
KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETTRENDÉZÉSI TERV
"KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ ERDŐTERÜLET ÖVEZETE" CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL



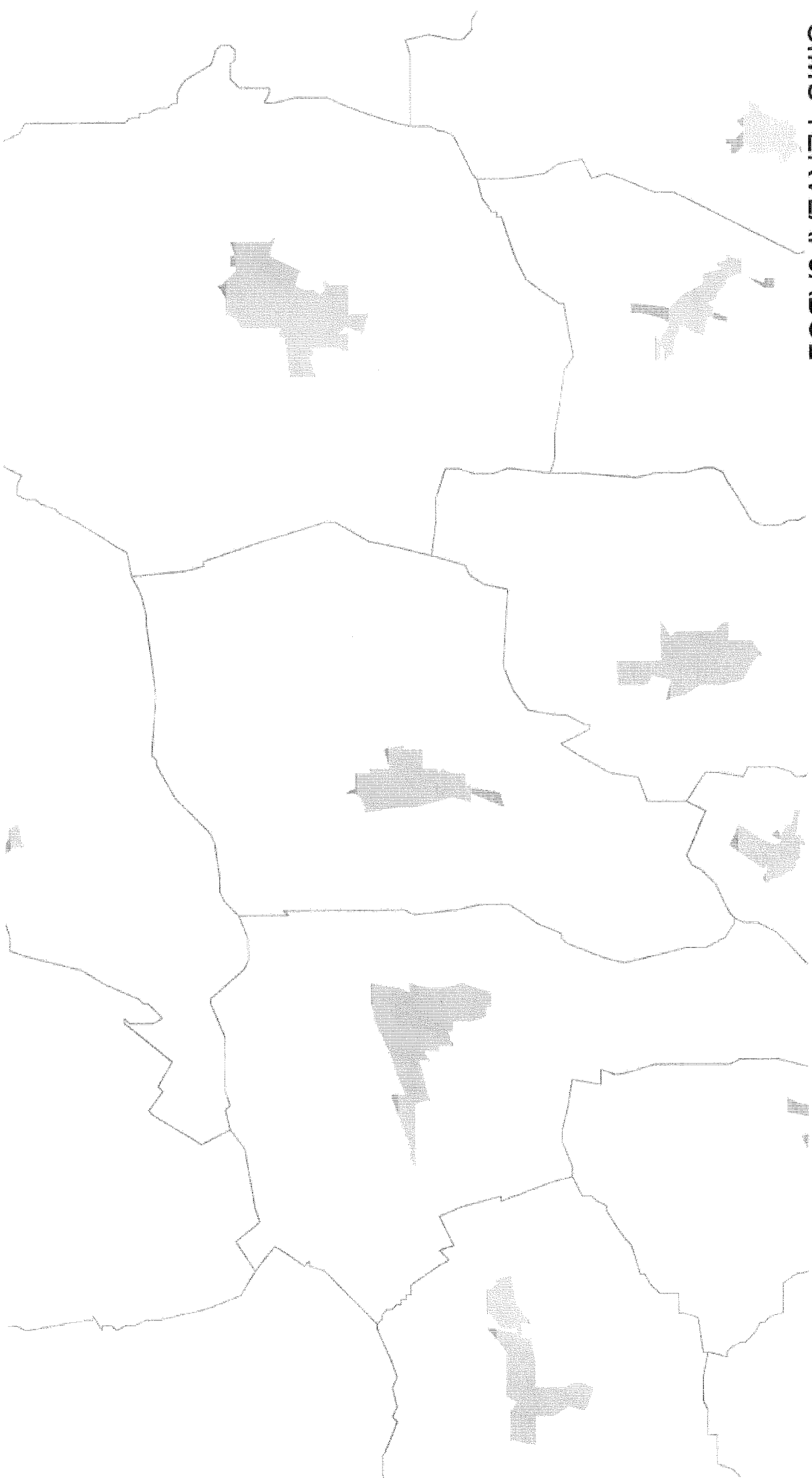
KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
"ORSZÁGOS KOMPLEX TÁJREHABILITÁCIÓT IGÉNYLŐ TERÜLET ÖVEZETE"
CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL



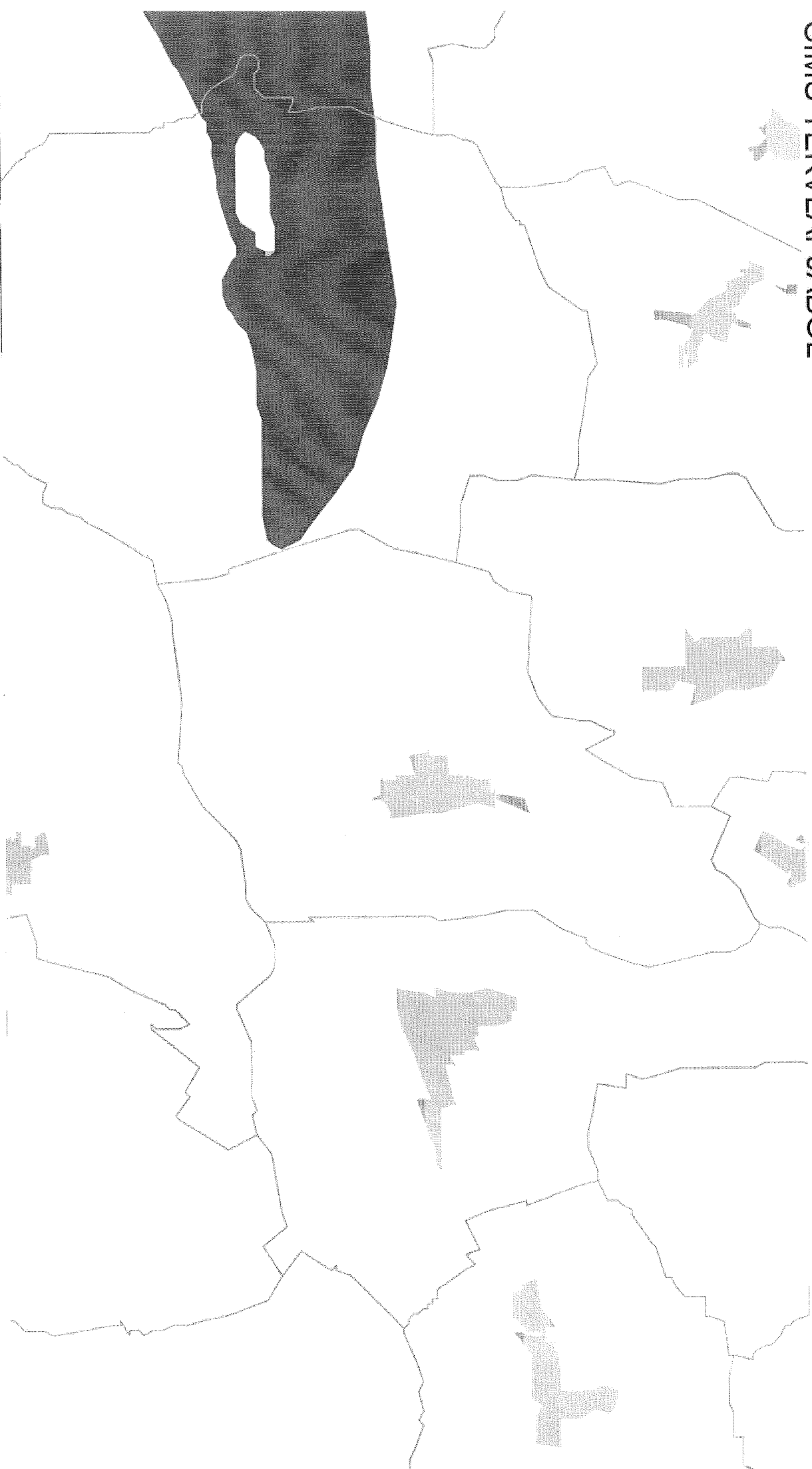
KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
"ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE" CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL



KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
"KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG SZEMPONTJÁBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE"
CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL

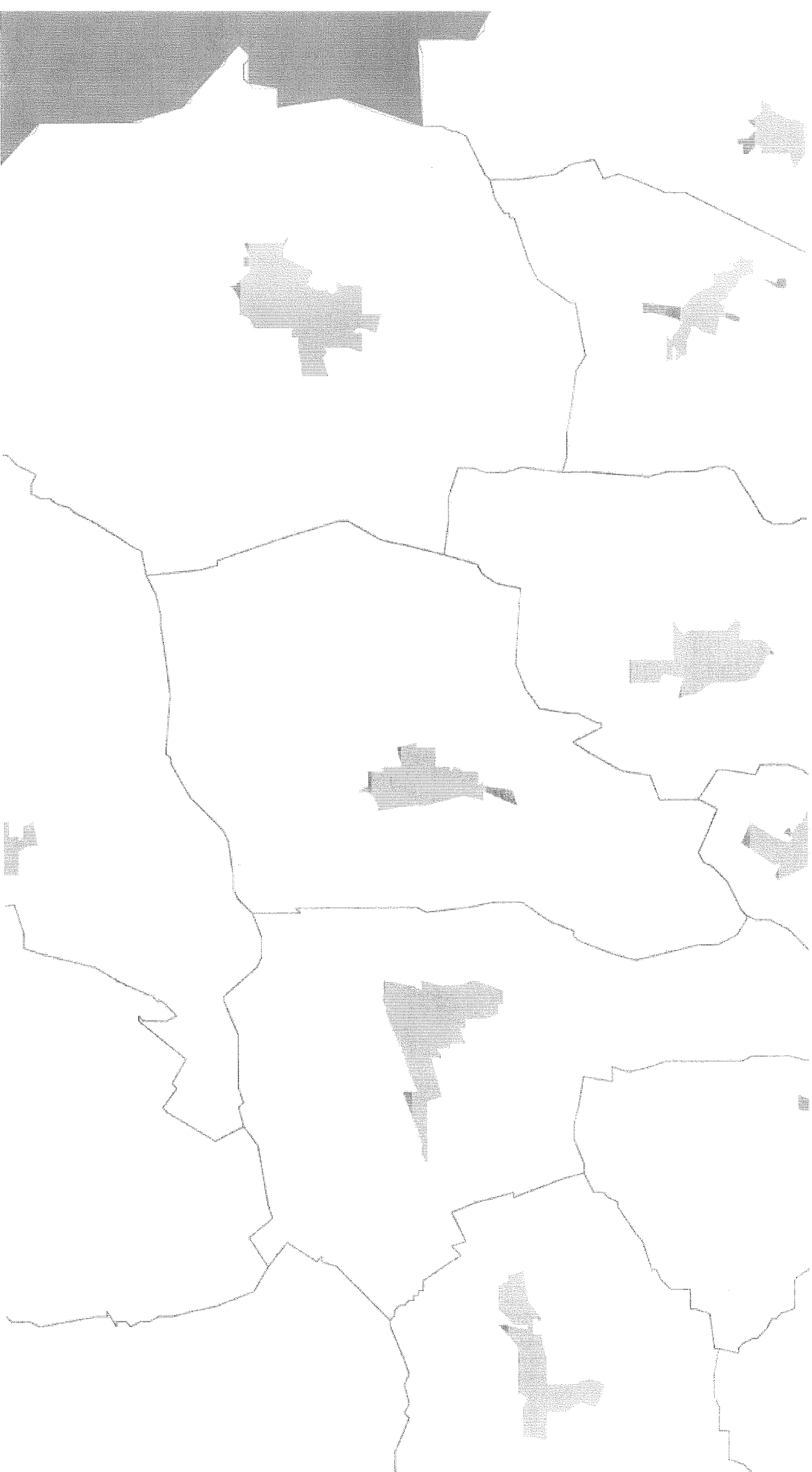


KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETTRENDEZÉSI TERV
"KIEMELTEN ÉRZÉKENY FELSZÍN ALATTI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE"
CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL

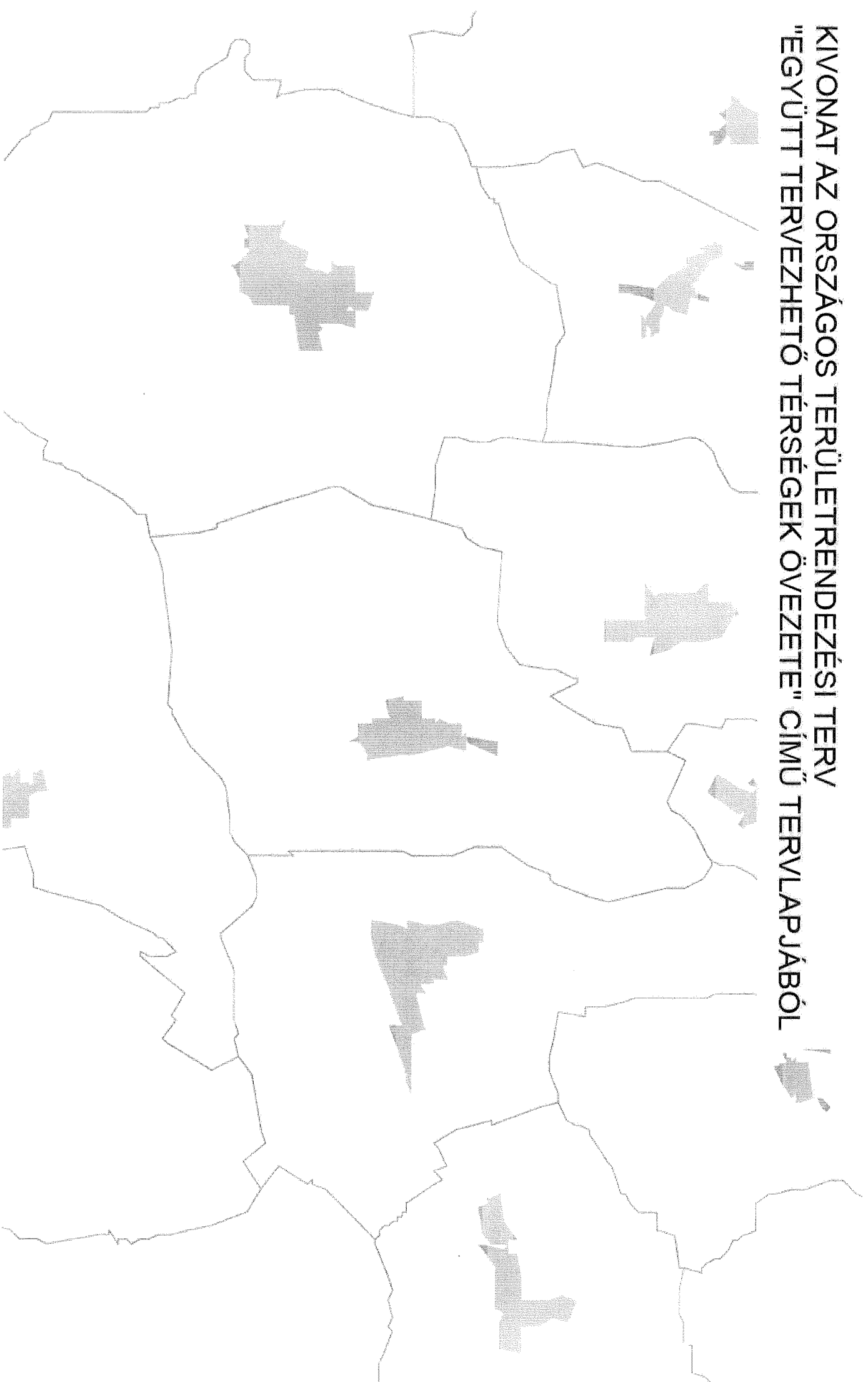


KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
"FELSZÍNI VIZEK VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI VÍZGYŰJTŐ TERÜLETÉNEK ÖVEZETE"
CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL

KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETTRENDÉZÉSI TERV
"ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE" CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL



KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDÉZÉSI TERV
"EGYÜTT TERVEZHETŐ TÉRSÉGEK ÖVEZETE" CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL



KIVONAT AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV
"KIEMELT FONTOSSÁGÚ MEGLÉVŐ HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE"
CÍMŰ TERVLAPJÁBÓL



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

III.

SZÁSZFA KÖZSÉG

JÖVŐAHAGYÁSRA KÉRÜLŐ MUNKARÉSZ

SZASZFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT

.....számu

R E N D E L E T

Helyi Építési Szabályzat

SZASZFA KÖZSÉG 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 illetve a 2006. évi L. tv-ben foglaltak szerint 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 SZASZFA 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 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.

(4) A Szabályozási terv övezeti előírásai tükrözzék a kialakult állapot elsődlegességét, biztosítva ezzel a településszerkezet, településkép karakterének megőrzését:

(5) A HÉSZ az alábbi mellékletekkel és függelékkel együtt érvényes

1.sz. melléklet: Szabályozási terv a belterületre
SZ-1 M=1:2000

2.sz. melléklet: Szabályozási terv a külterületre
SZ-2 M=1:10000

3.sz. melléklet: Helyi védelemre javasolt épületek

Függelék:

1. sz Allattartására szolgáló épületek védőtávolságai
2. sz Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok
3.sz Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció
megengedhető legmagasabb értékei

2. §

(1) A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó terülapokon (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 határvonala,
- 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 (kültérületre) – a vonatkozó terülapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységek belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészt nagyságát,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészt 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) A mező – és erdőgazdasági területek határa, azon belül övezethatárok

természeti, művi, tulajdonlási, gazdálkodási érdekek alapján módosíthatók, illetve pontosíthatók az Erdőfelügyelőség, a Természetvédelem, a Föld-és Földművelésügyi Hivatal egyetértő véleménye alapján. A beavatkozás rendezési terv módosítási kötelezettséget nem okoz.

-ültetvénytelepítés esetén

-a tömbre vonatkozóan 50 %-ot meg nem haladó művelési ág változása esetén -kultúrületi infrastruktúra megvalósulása esetén (integrált mezőgazdasági út, öntözőcsatorna)

(3) Építési határvonal

a., oldalhatárnál: az OTÉK 35. §. szerint

b., közbúlsó határvonal: az OTÉK 31. §. /4/ szerint

c., hátsó határvonal

ahol jelölve van, a célszerű területhasználattal és a zavaró áthatás mérséklését szolgálja. Mögötte építmény, trágyatároló sem létesíthető: ahol nincs jelölve: az OTÉK 35 §. szerint

-szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

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

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

-a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan

-nyári konyha, mosókonyha, szárító-

-tároló építmények (tűzelelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szin, fészter, -magtár, göré, 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, szolgáltatató, szálláshely-szolgáltatató funkciók

fűtés céljára szolgáló mellékepilet (kazánház).

(5) 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.

I. Fejezet

Az építési engedélyezés általános szabályai

A telkek beépítésének feltételei

5.§

(1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik (telekalakítás, beépítés), csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2) A HÉSZ érvényességi területén belül minden belterületen és külterületen lévő beépítésre szánt terület felhasználási egységre és építési telekre a megközelítést közterületről vagy közcélra megnyitott magánútról biztosítani kell.

(3) Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK és a HÉSZ előírásainak betartásával épület építésére kerül sor, úgy a megközelítést jelen rendelet 5. § (2) bekezdése szerint kell biztosítani.

(4) A település közigazgatási területének földtani felépítése valamint a szomszédos települések közigazgatási területén észlelt és nyilvántartott felszínmozgások jelenségek ismeretében a lejtős térszínen történő beavatkozások felszínmozgás kialakulásával járhatnak. Az ilyen területeken történő beavatkozások esetén geotechnikai szakvélemény készítése szükséges.

(5) Az út terület felhasználású ingatlan önkormányzati tulajdonba vételének feltétele az önálló telek kialakítása és a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

(6) A használat során keletkező hulladék elszállításának, és/vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása az építési-, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

(7) Valamennyi övezetben elhelyezhetők:
- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabályok és a HÉSZ előírásainak keretei között,
- a közutak,
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
- a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, ha azok a terület használatát nem korlátozzák.

(8) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) min. egy telektömb nagyságú vagy külön kijelölés szerint a terület egység részleti leőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett részleti leőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése. Ennek végrehajtása a beépítés előtt az építési feladata

Általános építmény-elhelyezési előírások

6. §

(1) Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:

- az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetészerű és biztonságos használata biztosított,
 - személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
 - a rendeltetészerű használatához szükséges infrastruktúra – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
 - a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
 - a használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításiának vagy ártalommentes elhelyezésének, ill. helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, és a veszélyes hulladékok elhelyezése, tárolása stb. a 98/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet alapján megoldható,
 - ha az építmény:
 - nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
 - a levegő minőségét,
 - a zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknel nagyobb zajterhelést nem okoz.

(2) Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.

(3) A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása után nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HESZ előírásaival ellentétes.

(4) Az állattartással kapcsolatos előírásokat a település Önkormányzatának külön rendelete szabályozza.

A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

7. §

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

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

(3) A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódik:

- a) falusias lakóterületek övezetei
- Lf-1 Falusias szabálytalan telkes lakóövezet
 - Lf-2 Falusias szalagtelkes lakóövezet

b) különleges területek övezetei

- Kt temető
- Kmg mezőgazdasági üzemi terület

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

- a.) közlekedési és közműterület
- Köu közút

b.) zöldterület övezetei

- Z zöldterület övezetei

c.) erdőterület övezetei

- Ev környezetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület övezetei

- Ma-I általános mezőgazdasági terület övezete, szántó művelésű terület intenzív használattal
- Ma-E általános mezőgazdasági terület övezete -gyep, legelő területek – extenzív használattal
- Ma-Eő általános mezőgazdasági terület övezete az ökológiai hálózattal területen belül gyep, legelő területen
- Ma-Iő általános mezőgazdasági terület övezete, szántó művelésű terület intenzív használattal az ökológiai hálózattal területen belül
- MK kertés mezőgazdasági terület övezete

e.) egyéb rendeltetésű területek övezetei

- V-1 patakok (Rakaca-patak és oldalágai)

f.) természetközeli területek

- Tk

II. Fejezet

Beépítésre szánt területek

Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

Lakóterületek általános előírásai

8. §

- (1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
- termelői kertgazdasági építmény,
 - területi ellátást szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 300 m² beépített szintterületig
 - kézműipari építmény, 300 m² beépített szintterületig
 - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 300 m² beépített szintterületig
 - szolgáltató és szállás épületek 300 m² beépített szintterületig
 - sportlétesítmény 0,5 ha-ig
 - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
 - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

- (2) Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- a) Ha a főfunkcióval egybeépítve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
- b) Külföldi 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 levegőtisztasági előírásoknak,
- működésük a közlelést, közrendet nem sértheti,
- az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.

- (4) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telek méretét indokolta, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető lakóömbönként, a sarkok beépítésénél, vagy szóránnyosan ha a telek szélessége 20 m – t meghaladja.

- (5) Egy lakóteleken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.

- (6) Külföldi kiegészítő melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az épületek közötti távolság betartandó.

- Oldalhatáron álló épület elhelyezés 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 épület elhelyezés esetén az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(7)Állattartó építmény utcáfrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén mellékleiben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.

(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 faluképbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

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

A lakóterület övezetei

Falusias lakóterületi övezetek

9. §

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

- a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- b) bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a minimális telekméret háromszorosát.

(2)A falusias lakóterület lehet:

- Lf-1 szabálytalan telkes lakóövezet
- Lf-2 hosszú szalagtelkes lakóövezet

(3)l.sz. táblázat

Az építési alövezet jele		Lf-1	Lf-2
1. A kialakítható legkisebb telekterület	550 m ²	900 m ²	
2. A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)		
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %		
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m	
5. A beépítés feltételének közmvésteitstégi mértéke	Teljeskörű		
6. A zöldfelület legkisebb mértéke	40%		

7. A megengedett igénybevételei, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezet szennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság védelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint(ökológiailag érzékeny) Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület felhasználási kategória határértékei	8. Terepszint alatti építmények		Elsőkertben garázs lehajtó nem létesíthető	
		9. Minimális telek szélesség		16 m	14 m
		9. Maximális telek szélesség		32 m	

(4)A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

(5)A tetőidom utcára merőleges kontyolt, vagy csonka kontyolt, vagy hajlított ház, illetve a kialakult állapot szerint utcával párhuzamos, vagy összetett.

(6)A telekhasználat belső határvonalai

a.)Lakó- és gazdasági udvar határvonalai

- 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 határvonalai

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteről 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalmenti 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 telekreszen legfeljebb méhes és csűr építhető.

(7) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelete szabályozza.

K
Különleges területek övezetei
10. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. sz. táblázatban előírtaknak. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttség, 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
Kmg mezőgazdasági üzemi terület

(3) II. táblázat

Az építési alövezet jele		Kt	Kmg
1. A kialakítható legkisebb telekterület méret		1000 m ²	
2. A beépítési mód		SZ(szabadon álló)	
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		2 %	40 %
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság		4,5 m	7,5 m (T)
5. A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke		Teljeskörű	
6. A zöldfelület legkisebb mértéke		2%	
7. A megengedett igénybevétele, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezet szennyezettségi határértékek)		Levegőtisztaság védelem vonatkozásában: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint(ökológiai)lag érzékeny) Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület felhasználási kategória határértékei	
8. Terepszint alatti építmények		Előkerthben garázs leható nem létesíthető	
9. Minimális telek szélesség		16 m	
9. Maximális telek szélesség		32 m	

(T) Technológiától függő érték

III. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek

A közlekedési területek általános előírásai

11. §

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

Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtőutak esetén	16-22 m
Külső területi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

-Közlekedési létesítmények
-Közművek és hírközlési létesítmények

(3) A közlekedési hálózat hierarchiája

Köu-3 Közüti közlekedési terület (országos mellékút)
Köu-5 Közüti közlekedési terület (kiszolgáló út, karkötca)

(4) Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni az UT-2-1. 115-1994. számú útcsatlakozások ideiglenes műszaki előírásaiban foglaltakat.

Figyelembe kell venni továbbá:

az 1988. I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendelet
az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzésekéről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendelet
a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHM rendelet

(5) Az új közterületi és telken belüli felszíni parkoló csak fásítottan létesíthető, mely során
- egyoldali merőleges vagy 45°-os, illetőleg 60°-os beállítás esetén: a parkolószegegy mentén való ültetési lehetőségénél minden 2,5, a parkolótérület szígegyenél minden 3 darab, illetve
- egyoldali párhuzamos beállítás esetén: a parkolószegegy mentén való ültetési lehetőségénél 1,5, a parkolótérület parkolószegegyenél minden 2 darab,

- közpso zódsávvál kialakitott parkolószízt esetén: – melynek szélessége legalább 2,0 m kell legyen - minden 4 darab megkezdett parkolóférőhely után, legalább 1db közepes növekedésű lombos fataj telepítése kötelező.

Közműlétesítmények, közműellátás

12. §

- (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 létesítésakor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezeték, nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezeték, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztvezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztvezési tevékenység 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 közművezeték telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésakor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőséget kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.

- (8) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

- (9) Mindennemű építési tevékenységénél a meglévő és megmaradó közművezeték, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükségessé 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 szennyvíztároló medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztároló medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízelürítő helyre kell szállítani.

(13) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrögzítések, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízrögzítések meg kell szüntetni.
A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogyó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsonornákba bevezetni.

(14) Az EKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partjaitól 6-6 m, a társulati kezelési vízfolyások partjaitól 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partjaitól 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

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

(16) Villamosenergia ellátás
A középfeszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezetékek védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szájaktól. A szélső szájak 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 oszlopokra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábellel fektetve kell építeni.

(17) Gázellátás
Az érvényes előírások szerint a földgázvezetékek biztonsági övezete a földgázvezetékek falsíkjától nagy-középnomású vezetékek esetén 9-9 m. A középnomású vezetékek biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisépnomású vezetékek 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 előkerfjeiben, udvarán, vagy az épület alárendelt homlokzatára szerelhetők.

(19) Távközlés
A távközlési hálózatot létesítéskor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkébelbe 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 antennáit belferületen nem lehet elhelyezni.
Külferületen történő elhelyezés esetén az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

Közfürdők kialakítása

13. §

(1) A település igazgatási területén közfürdőt a szabályozási tervekben ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
(2) A közfürdőt a rendelkezésnek megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
(3) A közfürdőt a rendelkezésről eltérő használatához 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 közfürdőt 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
- Távbeszélőfülké elhelyezése
- Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

(5) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbbe illeszkedő módon lehet építeni.

(6) A közfürdők eredeti rendelkezéséről eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szanctiókat külön önkormányzati rendeleiben kell szabályozni.

Z**Zöldterületek
Általános előírások****14. §**

(1) A település területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen:

(2) Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

(3) Zöld területek kertépítészeti terv alapján létesíthetők.

Közparkok területe**15. §**

(1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2) Területeknek közútról, közterről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) Az övezetbe elhelyezhető:

- Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.

- A terület fenntartásához szükséges épület.

pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétautó, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb).

E**Erdőterület****Általános előírások****16. §**

(1) A település igazgatási területén az OTÉK 6. §. (3) és 28. §. alapján az erdőterületek övezetek-e való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján.

Ev övezet**Védelmi rendeltetésű erdők****17. §**

(1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.

(2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

M
Mezőgazdasági területek
Általános előírások

18. §

(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:

- **Ma-I** általános mezőgazdasági övezet -szántó művelésű terület övezete
intenzív használat
- **Ma-E** általános mezőgazdasági övezet -gyep, legelő területek övezete-
extenzív használat
- **Ma-Eö** általános mezőgazdasági övezet -az ökológiai hálózati területen belüli
extenzív használat
- **MK** kertés mezőgazdasági terület övezete

(3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési
hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

Ma-I
Általános mezőgazdasági terület (döntően)
nagyparcellás szántó művelésű övezet

19. §

(1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége
megfelel az IV. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek
azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek
meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő
gazdálkodási tevékenységet. A telekalkitítás és építés feltételei a meghatározó
tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására legalább 10 ha
nagytságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni
szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

(3) III. sz. táblázat

Övezet jele	Ma-I	Szabdon álló	6000 m ² +5 ha	3%	4,5 m
Beépítési mód	SZ	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Magasság	Legnagyobb építmény-

Ma-Iő –az Ökológiai hálózat területén belül nem helyezhető el:
-Nagyfeszültségű távvezeték
-Mikrohullámú mobil átjátszó torony
-Szélerőmű park

Ma-E

Általános mezőgazdasági terület (döntően) Gyep, legelő vagy kispácellás szántó művelésű övezet

20. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az IV. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyepek, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdasági tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerülnek meghatározásra.

(2)Tanya és farmgazdaság 6000 m² építési telek kialakítására 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 30%-ának beépítésével.

(3)IV. sz. táblázat

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

Ma-Eő –az Ökológiai hálózat területén belül nem helyezhető el:
-Nagyfeszültségű távvezeték
-Mikrohullámú mobil átjátszó torony
-Szélerőmű park

Mk

Kertes mezőgazdasági terület övezete

21. §

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

(3) 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 szükséges.

(4) V. sz. táblázat

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

22. §

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

(1) SZASZFA 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 telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telekek 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 gyepterületű, vagy telekből, telkekből áll, azok összterjedésének legalább 30 ha -nak kell lennie

(3) Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 2 db létesíthető SZASZFA területén.

(4) A birtokközpont telke legalább 1 ha (1000 m²) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a telek min. 45 %-át zöldfelületeként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani

(5) A birtokközpont telken lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m², építménymagassága max. 4,5 m lehet.

A birtokközpont telken max. 2 db lakás létesíthető

(6) A birtokközpont telken a gazdasági épületek építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.