

**Ártánd Község Képviselő-testületének  
15/2000. (XII. 21.) HÖR. sz. rendelete  
a község  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**Tartalomjegyzék**

**I. fejezet  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. §. A rendelet hatálya és alkalmazása	2. o.
2. §. A településrendezési eszközök	2. o.
3. §. A terv értelmezése	2. o.
4. §. A terület-felhasználási módok szerinti tagolódás és az építési használat mértéke, valamint az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti tagolódás	3. o.
5. §. Telekalakítás, építmények elhelyezése	5. o.

**II. fejezet  
ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

<i>A beépítésre szánt területek</i>	<i>6-10. §-ok</i>	
6. §. A lakóterületek		6. o.
7. §. A vegyes területek		7. o.
8. §. A gazdasági területek		9. o.
9. §. Az üdülőterületek		10.o.
10. §. A különleges területek		10.o.
<i>A beépítésre nem szánt területek</i>	<i>11-15. §-ok</i>	
11. §. A közlekedési, és közműterületek		11.o.
12. §. A zöldterületek		12.o.
13. §. Az erdőterületek		12.o.
14. §. A mezőgazdasági területek		12.o.
15. §. Az egyéb területek		14.o.

**III. fejezet  
EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

16. §. A bel- és külterület lehatárolása, és a település távlati fejlesztési területei	14.o.
17. §. A közterületek meghatározása	14.o.
18. §. Az értékvédelem	14.o.
19. §. A környezetvédelem	17.o.
20. §. A településrendezés sajátos jogintézményei	18.o.
21. §. Záró rendelkezések	18.o.

**A SZABÁLYZAT MELLÉKLETEI**

1. A sajátos fogalmak értelmezése	19.o.
2. A saját szükségletű állattartás szabályozása	21.o.
3. A kistermelői állattartás átmeneti szabályozása	22.o.

*A szabályzat összesen: 22. oldal*

## I. fejezet

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### 1. §.

#### A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya Ártánd község igazgatási területére terjed ki.
- (2) A község területén építési munkát végezni és ezekre (bármilyen) hatósági engedélyt adni az épített környezet alakításáról és a védelméről szóló törvény (a továbbiakban: Étv.), az országos településrendezési és építési követelmények (a továbbiakban: OTÉK) és mellékletei, egyéb országos érvényű jogszabályok, valamint a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (3) A rendeletben használt sajátos fogalmak terén az 1. sz. mellékletet, míg az állattartás vonatkozásában a 2. és a 3. sz. mellékletet is alkalmazni kell.

#### 2. §.

#### A helyi településrendezési eszközök

- (1) A helyi településrendezési eszközök: a Külterület és a Belterület Szabályozási terve (a továbbiakban: a terv) és a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

#### 3. §.

#### A terv értelmezése

- (1) A terv kötelező szabályozási elemei:
  - a) az országhatár, az igazgatási és belterületi határ,
  - b) a szabályozási vonal,
  - c) a területfelhasználási módok közterületen belül lévő határa,
  - d) az építési övezet és az övezet határa, és a nem közterületen belüli területfelhasználási mód határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítási szabályok megtartása mellett módosulhatnak, ha ez nem eredményezi az érintett övezetek kialakításának ellehetetlenülését. Oldalsó telekhatáron lévőtől azonban egy meglévő, illetve legkisebb előírt telekszélességnél nagyobb mértékben nem lehet eltérni.
  - e) Az építési vonal meghatározott előkerttel,
  - f) védőterület, védőtávolság, védősáv határa és mértéke,
  - g) a régészeti lelőhelyek térségét meghatározó vonal és a kiterjedés mértéke,
  - h) a mezőgazdasági – üzemi területek védőtávolsága oly módon, hogy azon, mint legnagyobbban belül az egyes kisebb védőtávolságot igénylő építményfajták a jelen rendelet, illetőleg meghatározás hiányában az állategészségügyi hatóság előírásai szerint elhelyezhetők,
  - i) a területfelhasználási módok, a sajátos építési használat és az építési övezetek, illetőleg övezetek szerinti besorolás,
  - j) az előkert mérete, illetőleg a legkisebb mérete,
  - k) a nyomvonalas építmények építési területének szélessége, illetőleg a tervezettek legkisebb szélessége,

- l) az értékvédelemre vonatkozó jelek (rendelkezők)
  - m) a megszüntetésre és a környezetvédelmi intézkedés szükségességére vonatkozó rendelkezés,
  - n) az építési övezetek főbb mutatói,
  - o) a „szabályozási terv készítendő” kötelezettség:
  - p) a megmaradó nyomvonalas építmények építési területe szélességének a terv szerinti (térképen mért) értéke, amely valóságos szélességének megfelelően tartandó meg.
- (2) Ahol a terv szerint a területfelhasználási mód, a rendeltetés, vagy az építési övezet, illetőleg övezet szerinti használat megváltozik a jelenlegihez képest, ott az építési munkák a tervnek és a helyi építési szabályzatnak megfelelően engedélyezhetők. A változást megelőzően e területeken az építési munkák az Étv. 22. §. (2) bekezdése szerint engedélyezhetők.
- (3) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni a környezetbe illeszkedés igazolására minden olyan esetben, amikor az adott területfelhasználási mód, építési övezet, illetőleg övezet területén nem annak elsődleges rendeltetése szerinti építmény épülne, továbbá a vegyes, a gazdasági, az ipari parki, a mezőgazdasági – üzemi, és a beépítésre nem szánt területeken történő építéshez, valamint a kivételesen elhelyezhető építmények esetében, és az értékvédelem területein.  
Az elvi építési engedélykérelem műszaki mellékletének a 45/1997. (XII. 29.) KTM. rendeletben előírtakon kívül tartalmaznia kell e terv kivonatát, az érintett területre (telekre), és épület esetén a környezetbe illeszkedést bemutató (igazoló), fényképre montírozott látványtervet.
- (4) Az építési hatóság az Étv. 34. §. (6) bekezdése szerinti hatósági engedélyezési eljárásba bevonhatja a Magyar Építész Kamara szakértőiből álló bizottságot, és véleményét figyelembe veheti.
- (5) A 40/1999. (IV. 23.) FVM. rendelet szerint a terv alapján Területi Tervtanácsi bemutatásra kötelezett minden, a műemléki védelem alatt álló területen tervezett épület, továbbá az 1.000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó alapterületű építmények.

#### 4. §.

##### **A területfelhasználási módok szerinti tagolódás és építési használatuk mértéke, valamint az építési övezeti, illetve övezeti tagolódás**

- (1) A település igazgatási területének területfelhasználási módok szerinti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni. Ezek az általános és a sajátos építési használatuk szerint az alábbiak:
- a) a beépítésre szánt területek:
    - lakóterület:
      - falusias
      - kertvárosias
    - vegyes terület:
      - településközpont vegyes terület
    - üdülőterület:
      - üdülőházas (tábor, kemping)
      - hétvégi házas
    - gazdasági terület:
      - kereskedelmi és szolgáltatási
      - ipari gazdasági

- különleges terület:
  - mezőgazdasági – üzemi
  - belbiztonsági
  - (kavics)bánya
  - temetőterület
  - kegyeleti park
  - szabadidőközpont

b) a beépítésre nem szánt területek:

- közlekedési és közműterület:
  - országos főút
  - országos mellékút
  - települési főút
  - gyűjtőút
  - hagyományos kiszolgáló utak
  - vegyes-forgalmú kiszolgáló utak
  - országos közforgalmú vasút
- zöldterület
  - közpark
  - díszpark
- erdőterület
  - védelmi (védő)
  - gazdasági
- mezőgazdasági terület
  - általános mezőgazdasági terület
  - növénytermesztésre szolgáló mg-i terület
  - kiskerti (volt zártkert)
- egyéb terület
  - közcélú nyílt csatornák medre és partja

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának mértékét az alábbi táblázat szerint kell alkalmazni:

A területfelhasználási egységre vonatkozóan		Az építési telekre vonatkozóan		
általános használat szerinti terület	sajátos használat szerinti terület	megengedett legnagyobb beépítettség !! (%)	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb zöldterület aránya * !! (%)
lakóterület	falusias	25	4,0	50
	kertvárosias	25	4,0	60
vegyes terület	település-központ vegyes terület	L 30 Int 35	4,0	L 50 Int 40
üdülőterület	hétvégi házas	10	3,5	70
	üdülőházas	30	3,5	50
gazdasági terület	kereskedelmi, szolgáltató	40 !	10,0	20
	ipari	40 !	8,0	25
	mezőgazdasági üzemi	30	8,0	25
különleges terület	belbiztonsági	40	10,0	20
	temető, kegyeleti park	5	3,5	20
	kavicsbánya	5	4,0	0
	szabadidő-központ	5	3,5	40

\* = nem csökkenthető (többszintes növényállomány telepítése esetén sem) L = lakás, Int. = intézményi rendeltetés, ! = csak teljes közművesítettség esetén, egyébként 30 %

- (3) Az egyes területfelhasználási egységek további, a beépítésre szánt területek esetében építési övezetek szerinti, a beépítésre nem szánt területek esetében pedig övezet szerinti tagolódását a terv szerint kell alkalmazni.

## 5. §.

### Telekalakítás, építmények elhelyezése és kialakítása

- (1) A terv területén telket alakítani a helyi településrendezési eszközök szerint szabad.
- (2) Nyúlványos (nyeles) telek csak átmenetileg alakítható és csak a tervezett utcák menti kertvárosias lakóterület telkeihez, az utca megnyitásáig. Beépíteni azonban a terv szerinti (végleges) szabályok szerint kell.
- (3) Meglevő, korábban kialakított telek – az egyéb szabályok betartásával – telekalakítási kényszer nélkül beépíthető, de csak akkor, ha szélessége a rá vonatkozó övezeti előírások szerint alakítható új telek legkisebb szélességének kétharmadát (67 %-át) eléri.
- (4) Telek bővítéskor nem kell feltétlenül elérni a legkisebb telekmutató értékeket (beépíteni azonban csak a (3) bekezdést is betartva lehet.)
- (5) A telek csökkentésekor nem alakítható a legkisebbtől is kisebb mutatójú telek, kivéve, ha a telek egyben meg is szűnik (pl. területével a szomszédos telkek bővülnek). A közérdekből (pl. utcaszélesítés miatt) történő telekcsökkenést nem telekalakításnak, hanem meglévő teleknek kell tekinteni.
- (6) Meglevő telek megosztásakor a megosztás által érintett telekmutatóra vonatkozó előírást kell (mert csak ezt lehetséges) betartani. A telekmutató mértéke ilyen esetben legfeljebb az övezetre előírt 15 %-ával csökkenthető.
- (7) Ha a szomszédos telek jelenlegi szabályoknak meg nem felelő beépítése az adott telek beépítését korlátozná, és jogszerű hatósági intézkedésre nincs lehetőség, a korlátozás megszüntetése érdekében, valamint a védett településközpont FL-1. övezetében a hagyományos „bihari típusú” utcafronti két építményes beépítés megtartása esetében, akkor az OTÉK 36. §. (2) a) pontjában előírt legkisebb épülettávolságot – az említett joghely felhatalmazása alapján – az alábbiak szerint értelmezve lehet csökkenteni.

Amennyiben a jelen rendelet hatálybalépése előtt kialakult helyzet azt indokolja, akkor a szomszédos telken a „D”, vagy „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó, I-III. tűzállósági fokozatú épületek közötti legkisebb távolságot az övezeti előírásoktól eltérően legfeljebb 2,0 m-re lehet csökkenteni, ha valamennyi alábbi feltétel egyidejűleg teljesül:

- a) az adott telek az övezeti előírásoknak megfelelően szabályosan nem építhető be a szomszédos telken szabálytalanul – vagy a táji jellegzetességnek megfelelően zárt sorúan (két építményrészrel az utcafronton épült be a telek egy lakóépülettel és az azt kiegészítő garázs, üzlet építménnyel – beépíteni kívánt/meglévő épülettel elhelyezkedő építmény, építményrész miatt,
- b) a szomszéd telken a szabálytalanul elhelyezkedő építmény hatósági engedéllyel rendelkezik/vagy a helyi sajátosságok szerinti utcafronti két épülettel van beépítve, és az, valamint jelen telek ugyan ilyen módon vissza is épülhet/vagy 2001. február 1-jén már 10 évnél régebbi,

- c) ha mindkét épület egymás felé néző homlokzata, tetőhéjazata és ereszképzése nem éghető anyagú, és nyílás nélküli, valamint az ilyen építmények tűzfalal nem építhetők össze,
  - d) a telek beépítése a többi szomszédos telek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését nem korlátozza,
  - e) a telek beépítésére más mód nincs.
- (8) Az építménymagasságot, mint legnagyobbat kell megtartani. Művi védettségű ingatlan szomszédos telkén – az illeszkedés érdekében - 1 méter túllépés is engedélyezhető.
- (9) Az övezeti előírások szerinti legnagyobb építménymagasságtól el lehet térni az attól magasabb, meglévő épület természeti katasztrófa, egyéb havaria – miatt (vis-major) kialakult helyzet esetén keletkezett maradandó károsodás utáni újjáépítések, a meglévő építmény magasságának mértékéig.
- (10) Ahol a terv az előkert nagyságát nem jelzi, ott az a már beépült utcákon a kialakult (általában 0-3 méter), míg új utcákon 5 méter, kivéve az üdülőterületet és az utca északi oldalán lévő kertvárosias lakóterületet, ahol pedig 10 méter.
- (11) Az állattartó épületek előírt védőtávolságait a szomszédos telkek építési helyének határától is meg kell tartani.
- (12) A terv építési telkein önálló térszint alatt építmény a terménytároló verem kivételével nem helyezhető el.

## II. fejezet

### ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

#### A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai

#### 6. §.

##### A lakóterület

- (1) A terv lakóterülete elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen nem helyezhető el az OTÉK 13. §. (2) bekezdésének (4), illetőleg ma 14. §. (2) bekezdésének 8. pontja szerinti építmény (üzemanyagtöltő). A falusias lakóterület telkeink csak legfeljebb 2., a kertvárosias telkein pedig legfeljebb 4 lakásos épület építhető. Haszonállat-tartó épület csak a falusias lakóterületen és csak legfeljebb kistermelői állattartáshoz szükséges mértékben helyezhető el. Az 1.500 m<sup>2</sup>-től kisebb telken csak a saját szükségletnek megfelelő mértékű állattartás épületei helyezhetők el.
- (3) A lakóterületen elhelyezhető nem lakás rendeltetési egységeket és épületeket „kivételesen elhelyezhető”-ként kell kezelni.
- (4) A terv lakóterületein az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

lakóterület		a telek					
		legkisebb				legnagyobb	
sajátos építési használat	alkalmazható építési övezet (beépítési mód)	szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldterülete (%)	beépítettsége (%)	utcai építménymagassága (m)
falusias	FL -1.*	20	70	1200	50	25	4,0
	FL-2.	20	50	1000	50	25	4,0
kertvárosias	KEL	25	40	1000	60	25	4,0

\*a védett településközpont falusias övezete

(5) A lakóterületen legalább részleges közművesítettséget kell kialakítani (új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni), az OTÉK 8. §-a szerint.

(6) A (4) bekezdés szerinti építési övezetekben a telekalakításra, az épület elhelyezésre és a beépítés karakterére vonatkozóan az alábbi előírásokat is be kell tartani, illetve az alábbiak szerint is lehet építeni:

a) az oldalhatáron álló beépítési módú övezet saroktelkei szabadon állóan is beépíthetők, s közbenső telkein is lehet szabadon állóan építeni, de csak akkor és úgy, ha a telken a szomszédos telek kialakult oldalsó építési oldalától (ez általában annak az északi, vagy nyugati határa) legalább az övezetre előírt legnagyobb homlokzatmagasságnak megfelelő, de legalább 6 méter oldalkert biztosított (ez általában az adott telek déli, vagy keleti oldalkertje).

b) a lakóterületen elhelyezhető épületeket az utcai teleksávban kell elhelyezni, kivéve a falusias lakóterületen a mezőgazdasági építményeket, amelyeket a telek gazdasági sávjában kell elhelyezni. Utóbbiak építmény-magassága legfeljebb 5,0 méter lehet. Utcái teleksávon a homlokvonaltól mért 40 m mélységű, míg gazdasági sávon a homlokvonaltól mért 50 métertől a hátsókertig, de legfeljebb 100 m mélységig terjedő sávot kell érteni.

Az FL-1. övezet (a védett településközpont területe falusias terület-felhasználású területei) utcai teleksáv első 10 méterén az oldalsó telekhatártól legalább 1 méterre az oldalkertre is helyezhető épület, de utcai homlokzatának a homlokvonalra merőlegesen vetített hossza nem haladhatja meg a 6,0 métert, és építménymagassága a 3,5 métert (helyi hagyományos beépítési karakter.) Ha az épület és a szomszédos telek épületének egymást átfedő határfalai közül legalább az egyik tűzfal, úgy távolságuk min. 2,0 m. lehet, nyílás azonban egyikén sem helyezhető el. Az ilyen meglévő épület újjáépítése esetén az épület méretre és a telekhatártól való távolságra vonatkozó előírást nem kell megtartani (jelenlegi méretében és a helyén újjáépülhet). 1. sz. melléklet magyarázó ábra.

Egyidejűleg a HÉSZ 5. §-a (7) bekezdése c-d) és e) pontjai feltételeinek is teljesülni kell.

c) az előkertben lejtő, vagy rámpa, amely 0,5 m-nél nagyobb szintkülönbséget küzdene le, nem helyezhető el. A telek utcai építési sávjában a földszinti padló pedig nem lehet 60 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

d) Az OTÉK 1. számú mellékletének 54. pontja szerinti melléképítményeket az alábbiaknak megfelelően kell elhelyezni:

- A gazdasági sávban helyezhető el az állatkifutó, a trágyatároló, a komposztáló és a siló,

- az előkertben nem helyezhető el a közműpótló műtárgy, a szélkerék, az ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló, továbbá a természetes (meglévő) terepszinttől és a telek előtti járdaszinttől 60 cm-nél magasabb terasz sem.

## 7. §.

### A vegyes terület

(1) A terv vegyes területe a sajátos építési használata szerint településközpont vegyes terület, melyet a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.

- (2) A vegyes terület általában több rendeltetési egységet magába foglaló igazgatási, kiskereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetésű épületek, valamint lakóépületek, illetőleg ezekkel vegyes funkciójú elhelyezésére szolgál. Az ilyen területen nem helyezhetők el az OTÉK 16. §. (2) bekezdésének 7) pontja szerinti építmények.

Az épületek elhelyezésére és kialakítására vonatkozó szabályokat a 6. §. (6) bekezdés b-c) és d) pontjának megfelelően itt is alkalmazni kell. Amennyiben az építető az említett előírás szerinti nagyságrendben lakást kiegészítő rendeltetést (nyári konyha, garázs, stb.) vagy intézményi rendeltetést (kisüzlet, szolgáltatóegység, stb.) önálló épületben kíván elhelyezni, úgy a b) pont szerinti helyi hagyományos beépítési formát kötelezően alkalmazni kell. Haszonállat-tartó épületek csak legfeljebb a saját szükségletünek megfelelő mértékben helyezhetők el.

- (3) A vegyes terület építési telkeink új rendeltetési egységet építeni csak a legalább részleges közművesítettséggel, az OTÉK 8. §-a szerint lehet.
- (4) A terv vegyes területén az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni, a terv szerinti térbeli rendben:

			a telek						
			legkisebb			legnagyobb			
sajátos építési használat: településközpont, vegyes terület	alkalmazható		szélessége (m)	mélysége (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldterület (%)	beépítettség (%)	utcai építménymagassága (m)	
	beépítési mód	építési övezet jele							
rendeltetés lakás	O/HZ	TV	16	50	800	60	30	4,5	
intézmény						50	35		

**O = oldalhatáron álló, HZ = hézagosan zárt sorú**

- (5) A településközpont vegyes területen intézmény rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet, illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként a rendeltetés: lakás.

- (6) A TV övezetben az alábbiakat is alkalmazni kell:

- a) – az utcai épületeket oldalhatáron állóan, vagy hézagosan zárt sorúan lehet, illetőleg kell elhelyezni (az építetői szándék szerint). Oldalhatáron állóan azonban csak a legalább 14 méter szélességű telek építhető be.

Hézagosan zárt sorú a beépítés, ha az adott telek épületei és/vagy a szomszédos telek épületei nem közvetlenül, hanem nem éghető anyagú falazott kerítéssel kapuzattal csatlakoznak egymáshoz (a nyílászáró készület éghető anyagból, elsősorban fából). Ilyen esetben, ha az egymást átfedő határfalak egyike tűzfal, úgy azok bármilyen távolságra állhatnak egymástól, és a másikban nyílás is elhelyezhető (kivéve, ha az a telekhatáron fekszik), teljes átépítés, illetőleg új épület építése esetén azonban csak akkor, ha távolságuk legalább 3 méter.

- b) – a közterület felől garázsbejárat nem nyílhat, de üzletbejárat és portál több is,

- c) – ha az előkert nem nulla, akkor az utcai kerítés legfeljebb 2,0 méter magas lehet,



- d) – az intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló közterületen is biztosítható az építmény 100 méteres körzetében.

## 8. §.

### A gazdasági terület

- (1) A terv gazdasági területe sajátos használata szerint kereskedelmi és szolgáltató, valamint ipari felhasználású lehet. Ipari felhasználás esetén a telekalakítás is csak a környezetvédelmi hatóság hozzájárulásával végezhető és engedélyezhető.
- (2) A kereskedelmi és szolgáltató területen nem helyezhetők el az OTÉK 19. §. (3) bekezdés 1) pontja szerinti egyházi, egészségügyi és szociális épületek.
- (3) Az ipari területen nem helyezhetők el az OTÉK 20. §. (2) bekezdés 1) pontja és (3) bekezdése szerinti jelentős mértékű zavaró hatású, valamint a (4) bekezdés szerinti településgazdálkodási, és az (5) bekezdés 2) pontja szerinti építmények.
- (4) Ahol a terv a (2) és a (3) bekezdés szerinti mindkét építési övezetet jelöli, ott azt az építetői szándéknak megfelelően kell alkalmazni.
- (5) A mezőgazdasági üzemi terület az állattenyésztés és / vagy a terményfeldolgozás építményeinek elhelyezésére szolgál. A telken kivételesen elhelyezhetők a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (6) A terv gazdasági területén legalább részleges közművesítettséget kell kialakítani (új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni), az OTÉK 8. §-a szerint.
- (7) A területen az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket lehet alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos építési használat	alkalmazható		a telek					
			legkisebb			legnagyobb		
	beépítési mód	építési övezet jele	széles- sége (m)	mélyse- ge (m)	területe (m <sup>2</sup> )	aktív zöldterü- lete (%)	beépí- tettsége (%)	építmény magas- sága (m)
kereskedelmi és szolgáltató	SZ O	KG-1.	30	30	900	20	40 !	6,0
		KG-2.	30	100	3.000	20	40 !	7,5
ipari / mezőgazda- sági üzemi	SZ	KG-3.	200	200	40.000	20	40 !	9,0
		IG MG-üz	50	50	2.500	25	40 !	8,0

**SZ = szabadon álló, O = oldalhatáron álló**

**! = teljes közművesítettség esetén, egyébként 30 %**

- (8) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legalább 7,5 méter legyen. Az övezetben szabadon állóan is el lehet helyezni az épületeket. Utóbbi esetben, ha a szomszédos telkek még nem épültek be, akkor mindkét oldalon legalább 7,5 méter, míg ha beépültek, úgy a szomszédos telek oldalkertje felől elegendő legalább feleennyi oldalkertet elhagyni.
- (9) Az ipari gazdasági terület építési telkeit legalább 10, a mezőgazdasági üzemi terület telkeit pedig legalább 20 méter szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén. Ez a meglévő mezőgazdasági terület rovására is megvalósítható, a

terv módosítása nélkül. A mezőgazdasági – üzemi telken állattartás esetén a 14) pont előírásait is alkalmazni kell.

- (10) A kereskedelmi – szolgáltató építményekhez szükséges személygépkocsi parkoló igény a közterületen is biztosítható a telek 100 m-es körzetében. Az ipari és a mezőgazdasági üzemi építmények parkoló igényét az építési telken kell biztosítani.

## 9. §.

### Az üdülőterület

- (1) A terv üdülőterülete a sajátos használata szerint üdülőházas és hétvégi házas területként használható fel a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) Az üdülőházas terület elsődlegesen táborok (sátorhely, horgásztábor, vadásztanya, ifjúsági tábor) és kemping, míg a hétvégi házas terület telkei legfeljebb egy üdülőegység és üdülőépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (3) az üdülőterületen a területet, a telket használatba venni, és épületet építeni csak részleges közművesítettség kialakításával, az OTÉK 8. §-a szerint lehet, illetőleg az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon történő megoldással.
- (4) A területen az alábbi táblázat szerinti jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos használat	alkalmazható		a telek						
	beépítési mód	építési övezet jele	legkisebb					legnagyobb	
			elő / oldal kertje (m)	széles- sége (m)	mély- sége (m)	terü- lete (m <sup>2</sup> )	aktív zöld- terü- lete (%)	beépít- ettsége (%)	épít- mény- magas- sága (m)
üdülő házas	szabadon álló	ÜÜ	10/10	egyedi		≥20 m <sup>2</sup> / férőhely	50	30	3,5
hétvégi házas	szabadon álló	HÜ	10/5	20	30	600	70	10	3,5

- (5) A terv üdülőterületén az építési telek beépítése ütemezetten, első ütemként 10 %-ot el nem érően is megvalósítható.
- (6) A hétvégi-házas üdülőterület építési telkein csak egy üdülőépület, a melléképítmények közül pedig csak az OTÉK 1. sz. mellékletének 54.) pont a-c., f-h., és m) pontja szerintiék helyezhetők el. Az a-c) pontok szerinti építmények az oldalkertben nem helyezhetők el.
- (7) A terv két felkiáltójellel megkülönböztetett hétvégi házas üdülőterületén a két jelzett tömb és azok nyugati oldalain tervezett kiszolgáló utak területe az ÜÜ övezet szerint is felhasználható a terv módosítása nélkül.

**10. §.**  
**A különleges terület**

- (1) A terv különleges területeit sajátos használatuk szerint belbiztonsági- (kavics) bánya, temetőterület, kegyeleti park- és szabadidő-központ területek céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben.
- (2) A területen új rendeltetési egységet jelentő helyiséget építeni csak a legalább részleges közművesítés kialakításával, az adott terület, épület, rendeltetési egységnek a korszerű közmű-pótlóval biztosított energiaellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással biztosított ivóvízellátás és szennyvíztisztítás, valamint szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés esetén lehet.
- (3) A területen az alábbi jellemzőjű építési övezeteket kell alkalmazni a terv szerinti térbeli rendben:

sajátos használat	alkalmazható				
	beépítési mód	építési övezet jele	a telek legnagyobb beépítettsége (%)	az épület legnagyobb építménymagassága (m)	a telek legkisebb aktív zöldterülete %
belbiztonsági	szabadon álló	KÜ-bb	40	10,0	20
kavicsbánya		KÜ-kb	5	4,0	0
temető		KÜ-t	5	3,5	20
kegyeleti park		KÜ-kep	5	3,5	20
szabadidő központ		KÜ-szcp	5	3,5	40

- (4) A terv szabadidőközpont területén az OTÉK 27. és a 30. §. (2) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

**A beépítésre nem szánt területek**

**11. §.**

**A közlekedési és közműterület**

- (1) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni. Területükön nem helyezhetők el az OTÉK 26. §. (3) bekezdésének 2., 3., és 4) pontja szerinti építmények.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata, illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:
  - a) országos főút a 42. számú út
  - b) országos mellékút: a 4218. számú út
  - c) gyűjtőút a település nyugati határa mentén tervezett, részben Biharkeresztes területét is érintő út
  - d) a település egyéb utcái kiszolgáló utak, illetőleg vegyes-forgalmú kiszolgáló utak, a terv szerinti térbeli rendben.

- e) vasúti közlekedési terület a Püspökladány – Ártánd országos fővonal és a tervezett Biharkeresztes – Nagykereki vasút.
- (3) A közlekedési területek szélességét a terv szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozóan az út használati értékét.  
A külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területük szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani (mindenhol a konkrét helyszínrajzi adottságoktól függően) a terv szerinti szélessége  $\pm 25$  % határok között. Ezt az utakkal érintkező területekre vonatkozó hatósági engedélyeknél is figyelembe kell venni (amíg az út meg nem valósult.)
- (4) Az országos – és a gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterület-, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával, a jelenlegi 42. sz. főutat önálló kerékpárúttal, a K-k övezetű kiszolgáló utakat egy-, vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni. Területükön szegély mentiként elhelyezhetők az út menti építmények közforgalmú gk. parkolói. A K-vk övezetű kiszolgáló utcák vegyes-fogalmúak is lehetnek. Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, illetőleg ennek helyszükségletét biztosítani.
- (5) A terv közlekedési és közműterületei – a vasúti területek kivételével – közterületek.

## 12. §.

### A zöldterület

- (1) A terv zöldterületei a közparkok és a díszparkok, területük közterület.  
(2) Területükön közhasználat elől elzárt rész nem alakítható ki, és épület nem helyezhető el, s a díszparkokban a testedzést szolgáló „tornapálya, gyermekjátszótér, stb.” sem.

## 13. §.

### Az erdőterület

- (1) A terv erdőterületei sajátos használatuk, illetőleg rendeltetésük szerint védelmi (védő-), valamint gazdasági erdők.  
(2) A védelmi rendeltetésű erdőt tömören, 100 %-os lombkorona-fedettséggel, a gazdaságot a gazdálkodás érdekei szerint szabadon kell, illetve lehet beültetni.  
(3) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények alatt (OTÉK 28. §. (4) az alábbiakat kell érteni:
- Mindenféle erdőben a földrésztetek megközelítését szolgáló utakat és a vízelvezető árkokat, valamint őrházakat és
  - az erdőgazdálkodás üzemi építményeit az OTÉK 28. §. (4) bekezdés 1) pontja szerinti 0,5 %-os beépítettséggel, kivéve a védelmi célú erdőket,
  - A terv erdőterületein az OTÉK 28. §. (4) bekezdése szerinti építmények csak akkor és úgy helyezhetők el, ha a terület, illetőleg az építmény használatba vételéig legalább: a korszerű közműpótlóval való

villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.

## 14. §.

### A mezőgazdasági terület

(1) A terv mezőgazdasági területe a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban: mezőgazdasági termelés), illetőleg az ezekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Övezeti tagolódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni az alábbiak szerint:

- a) MG-1. jelű, általános övezetében minden, az (1) bekezdésben említett építmény elhelyezhető és a 8. pont. MG-üz jelű övezetében az állattenyésztés építményei csak a „kistermelői” állattartásnak megfelelő mértékben helyezhetők el,
- b) MG-2. jelű, növénytermesztésre szolgáló övezetében az állattenyésztés építményei csak a „kistermelői” állattartásnak megfelelő mértékben helyezhetők el,
- c) MG-3. jelű övezetében haszonállat-tartó építmény nem helyezhető el.

(2) Az MG-1. és az MG-2. övezetben:

- a) – az OTÉK 29. §. (2) és (3) bekezdése szerinti beépítés akkor valósítható meg, ha a telek az alábbi táblázatban előírt feltételeknek is megfelel:

telekalakításra vonatkozó rendelkezés	OTÉK szerinti eset	a telek legkisebb			
		szélessége (m) (m)(m)	mélysége (m)	oldalkertje (m)	előkertje (m)
új telek nem alakítható	29. §. (2) 2. (720-1500 m <sup>2</sup> )	15	30	5	10
	29. §. (2) 3. (1500-3000 m <sup>2</sup> )	15	30	5	10
új telek alakítható	29. §.(3) ≥3000 m <sup>2</sup> )	30	50	5	10
	(≥6000 m <sup>2</sup> )	30	50	5	10

- b) – csak szabadon állóan lehet építeni, és a terményfeldolgozó épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 méter, egyéb épületeké legfeljebb 4,0 méter lehet.
- c) – az építési munka csak akkor engedélyezhető, ha a korszerű közműpótlóval való villamosenergia ellátás, az illetékes szakhatóságok által elfogadott megoldással az ivóvízellátás és a szennyvíztisztítás és szennyvízelhelyezés, továbbá a nyílt árkos csapadékvíz elvezetés biztosított.

(3) A kistermelőit meghaladó kapacitású állattartó telepek esetében, illetőleg építésekor az alábbi védőtávolságokat kell betartani (méter):

	országos közúttól és települési főúttól	vasúttól	lakott területtől, ipari-, raktározási üzemtől	más mg-i üzemtől	élelmiszer ipari üzemtől
sertés 2000 db-ig	100	50	200	200	500
2-5000 db	100	50	500	200	500
5000 db fölött	100	50	1000	200	1000
marha	100	100	100	500	250
juh	50		1000 db-ig 200 / e fölött 300		
baromfi	100	100	500	500	1000

- (4) A (3) bekezdés szerinti védőtávolságok az illetékes szakhatóságok által elfogadott módon korszerűsített tartási technológia megvalósítása esetén csökkenthetők.
- (5) A meglévő Mg-i üzemi területeken, vagy új ilyen üzemi telek beépítésekor a 8. §. előírásait is alkalmazni kell.
- (6) Nem lehet építési telket kijelölni és azt beépíteni a település távlati fejlesztési területein.
- (7) Ahol a terv mezőgazdasági területén tanya és farmgazdaság céljára építési telek alakítható, ott az MG-2 övezetben csak „kistermelői” mértékű állattartás és az ehhez szükséges építmények engedélyezhetők. Az ettől nagyobb mértékű állattartáshoz mezőgazdasági üzemi területet kell kijelölni (az MG-1. övezetben MG-üz építési övezeti jelű területet, illetőleg telket) a 8. §. előírásai szerint.
- (8) A terv MG-1. és MG-2. övezetű mezőgazdasági területe bárhol erdősíthető, gazdasági rendeltetésű erdőterületként felhasználható (kialakítható) a terv módosítása nélkül.
- (9) Az MG-3. (kiskerti) övezetben az alábbi építési szabályokat is meg kell tartani:
- az egyes kertek külön-külön nem, hanem csak a terület egésze keríthető körbe építménynek minősülő kerítéssel. Ezt növényzettel teljes egészében be kell futtatni, és rejteni kell. A területen belül az egyes kertek csak 1 métert meg nem haladó növényzettel határolhatók.
  - az egyes kertek területén csak egy darab, legfeljebb 3x5 méter külméretű, és 3 méter építménymagasságot meg nem haladó épület helyezhető el, feltéve, hogy a kert (telek) szélessége legalább 10 méter, mélysége legalább 25 méter, területe pedig legalább 720 m<sup>2</sup>. Ettől kisebb mutatójú kert (telek), továbbá nyeles telek nem alakítható.
  - az épületet a kert előtti útra merőleges tömeggel és gerinccel, oldalhatáron állóan kell elhelyezni, legalább 5 méter előkerttel. Oromfalas nyeregtetővel kell fedni, padlószintje nem lehet 30 cm-nél magasabban a természetes terepszinttől, és a tetőben csak egy nyílás helyezhető el. A melléképítmények közül csak az OTÉK 1. számú melléklet 54) pont e-i), valamint az m) pontja szerintiék helyezhetők el.

## 15. §.

### Az egyéb terület

- (1) A terv egyéb, a vízgazdálkodással kapcsolatos területei a közcélú nyílt csatornák medre és partja.

(2) A területen csak a vízkárelhárítást szolgáló építmények helyezhetők el.

### **III. fejezet**

## **EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

### **16. §.**

#### **A bel- és a külterület lehatárolása, valamint a település távlati fejlesztési területei**

- (1) A település jelenlegi belterülete a tervben a következők szerint változik: észak-nyugati oldalán bővül a tervezett lakó- és a gazdasági területtel, délnyugati oldalán pedig a tervezett üdülőterülettel.
- (2) A település távlati fejlesztési területei az (1) bekezdés szerinti területek, továbbá a 42. sz. főút mentén tervezett gazdasági területek.
- (3)

### **17. §.**

#### **A közterületek meghatározása**

- (1) A település közterületei a 10. §. (2) bekezdése szerinti utak, és a 11. §. szerinti zöldterületek.

### **18. §.**

#### **Az értékvédelem**

#### **Általános rendelkezések**

- (1) A rendelet hatálya a természeti, táji és az építészeti (művi) örökség minden elemére kiterjed, amely külön jogszabályok alapján nem áll védelem alatt, és amelyet önkormányzati rendelet helyi települési, táji, természeti, építészeti, néprajzi, képző- vagy iparművészeti, ipartörténeti, régészeti értéknek védetté nyilvánít.
- (2) Helyi védelem alatt állnak a város azon értékei, melyek e rendelet hatálya alá esnek, és amelyet külön önkormányzati rendelettel a hatálya alá rendelnek.
- (3) A helyi védelem tárgyát képezik mindazon épített, vagy fennálló értékek (épület, utca, településrész, közterületi szobor, emlékmű, növény, növények együttese, tájrészlet, stb.) amelyet a képviselő-testület rendelettel védendőnek, védelem alatt állónak minősít.
- (4) A helyi védelem lehet területi, vagy egyedi
  1. A helyi területi védelem:
    - a) településszerkezet (utcahálózat, telekszerkezet, beépítési mód, jelleg, építési vonal jelentős zöldterület, vagy növényzet)
    - b) településkép
    - c) a település táji környezete
    - d) településkarakter
    - e) műemléki környezetet közvetlenül határoló terület, műemléki jelentőségű terület
  2. A helyi egyedi védelem:
    - a) építmény, vagy szobor, emlékmű egésze, vagy része (esetleg a hozzá tartozó földrészlettel)

b) értékes növény, növényzet, növények csoportja, park, parkrészet.

### **A helyi védelem irányítása**

- (5) A helyi védelmi munkával járó szakigazgatási és hatósági feladatokat a Polgármesteri Hivatal – az Étv. 52. §. (1), (2), (3) bekezdésben szabályozott hatósági jogkör keretében – látja el.
- (6) A helyi védelem kérdésében kérni lehet szakértő(k) és helyi társadalmi szervezetek közreműködését is.

### **Védetté nyilvánítás és annak megszüntetése**

- (7) A védetté nyilvánításról, annak megszüntetéséről az Önkormányzati Képviselő-testület rendelettel dönt.
- (8) A védetté nyilvánítás, vagy megszüntetés szakmai megalapozására a településrendezési terv értékvizsgálati munkarésze szolgál.
- (9) A védetté nyilvánítást a tulajdonjog nem befolyásolja.
- (10) Védetté nyilvánításra vagy annak megszüntetésére hivatalból, lakossági kezdeményezésre, társadalmi szervezetek javaslatára, egyéni kezdeményezésre egyaránt sor kerülhet.
- (11) A védett értékről nyilvántartást kell vezetni, melynek tartalmaznia kell:
- a védett érték megnevezését,
  - pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám) természeti védelem esetén a védett terület határát feltüntető, a településrendezési tervvel azonosítható helyszínrajzot,
  - a tulajdonos, kezelő, használó nevét,
  - a védelem indoklását,
  - a védett érték fotóját,
  - a védelmet elrendelő önkormányzati rendelet számát.
- (12) A védelemben részesítést, vagy annak megszüntetését hivatalos helyen közzé kell tenni és erről írásban értesíteni:
- a védett érték tulajdonosát, kezelőjét, használóját,
  - az illetékes építésügyi hatóságot,
  - építmények esetén az Országos Műemléki Hivatal illetékes kirendeltségét, természeti érték esetén az illetékes természetvédelmi hatóságot,
  - az illetékes földhivatalt
  - a megyei és területi főépítészt.

A védelem tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.

- (13) A község területére készített településrendezési tervben a természeti értékek helyi védelme alá eső terület, a védett településszerkezet, településrész határát fel kell tüntetni.
- (14) A védelem alatt álló területek, építmények, természeti értékek megjelöléséről az önkormányzat gondoskodik a tulajdonos beleegyezésével.
- (15) A védett területet táblával kell jelölni.



## A védett épületek, területek hasznosítása, fenntartása

- (16) A helyileg védett értékeket a használat nem veszélyeztetheti, ennek érdekében biztosítani kell elsősorban:
- az eredeti rendeltetésnek megfelelő használatot,
  - ha nem lehetséges, közcélú hasznosítást.
- (17) Az épületek állagának megóvása, jó karbantartása a tulajdonos feladata, kötelessége. Elmulasztása esetén a hatóság kötelezi a tulajdonost az építmény helyreállítására, jó karbantartására.
- (18) A fenntartás és állagmegóvás tulajdonosi kötelezettségét meghaladó költségéhez, a védelem miatt előírt (szükséges) többletmunkához (pl. homlokzatszívek helyreállítása, épületrészek eredeti formában történő visszaállítása) a tulajdonos kérheti az önkormányzat anyagi támogatását.
- (19) A helyi védelem alatt álló épületen építési (állagmegóvási, korszerűsítési, átalakítási, bővítési) munkák a védettség szempontjaival összhangban az épület jellegének megváltoztatása nélkül végezhetők.  
Bővítés esetén elvi építési engedélyezési eljárás lefolytatása kötelező.
- a) Külső felújítás során az eredeti állapot visszaállítását kell szem előtt tartani az épület tömegét, tetőformáját, tagozatait, nyílásrendjét, anyagát.....stb. megtartva.
  - b) Belső átalakítás korszerűsítés végezhető az építési előírások figyelembevételével kivéve, ha a védettség konkrét belső terekre, szerkezetekre (pl. boltozatok) is kiterjed.
  - c) Bontást csak indokolt esetben, az épület teljes műszaki avulásának bekövetkezése esetén, az építmény előzetes felmérési dokumentációjának elkészülése után lehet végezni.  
A felmérési (és fotó) dokumentáció elkészülését az illetékes I. fokú hatóság rendeli el az önkormányzat költségére.
- (20) Helyi védettségű (településszerkezeti, településképi) területen a meglévő épületek, épületcsoportok, zöldfelületek megtartását kell szem előtt tartani, megőrizve az utcák vonalvezetését, beépítési módját, rendszerét.  
Új beépítés csak a kialakult beépítéshez alkalmazkodó lehet.  
A helyiség védett területekre a helyi építési szabályzatban egyedi részletes előírások tehetők, melyek kitérhetnek a reklámok elhelyezésére, a színezésre, anyagfelhasználásra, kerítésekre,.....stb. is.
- (21) Helyi védettségű természeti területeken végzendő munkák a terület jellegét nem változtathatják. Védett növények kivágása csak biológiai pusztulás, természeti katasztrófa elhárítása, életveszély....stb. esetén engedélyezhető.
- (22) Mind a helyileg védett épületeken, mind a helyi védettségű területeken – beleértve a műemléki környezetet határoló, valamint a műemléki jelentőségű területeket is – építési munkát végezni az illetékes főépítész szakmai véleményére alapozva az illetékes I. fokú építési hatóság engedélyével szabad.  
Az illetékes építési hatóság elrendelheti:
- az épület építéstörténeti kutatását,
  - az épületben lévő művészi értékű építészeti elemek helyreállítását, vagy a nem odaillő elemek eltávolítását.
  - az épületben található művészi értékű részletek (pl. freskók, címerek) szakértővel történő felújítását.
  - a környező épületeket is feltüntető utcakép készítését.

- szakértői vélemények beszerzését.

- (23) Védett területen a terület burkolatát, berendezését (világítótestek, kandeláberek) készíteni, parkokat, buszvárókat építeni, hirdetést elhelyezni csak a környezethez alkalmazkodva, az illetékes főépítész szakmai véleményére alapozott, illetékes építési hatósági engedéllyel szabad.
- (24) Műemléki védettségű épületekre, természeti védelemben részesülő területekre, értékekre az önkormányzati képviselő-testület csak a műemlék, ill. a természet védelmére vonatkozó mindenkori jogszabályoknak megfelelően rendelkezhet.

### **Helyi értékek védelmének támogatása**

- (25) A helyi védelemben részesülő építmények, területek tulajdonosai, kezelői, használói a helyi adók kivetésekor kedvezményben – indokolt esetben – adómentességben részesülhetnek.  
Mértékét a helyi adókról alkotott önkormányzati rendelet szabályozza.
- (26) Eseti anyagi támogatásról az önkormányzati képviselő-testület dönt.
- (27) Országos védettségű természeti érték a (külterületi szabályozási) terv szerinti természetvédelmi területek a Bihari Tájvédelmi Körzet részeként.
- (28) Helyi természetvédelmi terület a belterületen a 89. helyrajzi számú (volt) temető.
- (29) Helyi művi értéként:  
területi védelem alatt áll a terv, így jelölt területének utcai teleksávja (a homlokvonalától mért 40 méter mélységű sávja.)
- (30) Látványvédelem alatt áll a terv szerinti mértékben a Kossuth utca nyugati oldala.

## **19. §.**

### **A környezetvédelem**

- (1) Levegőtisztaság-védelem szempontjából az alábbi besoroláshoz jogszabályban rendelt terhelési határértékeket kell alkalmazni a hatósági eljárásokban:  
„védett I.” az igazgatási terület egésze.
- (2) Zaj- és rezgésvédelem terén a zaj- és rezgésterhelési határértékekről szóló jogszabályt kell alkalmazni (jelenleg a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM. sz. rendeletet) az alábbiak szerint:
  - a) az üdülőterület, a kegyeleti park és a temető vonatkozásában a zaj- és rezgésvédelem szempontjából az említett rendelet szerinti határértékek 5 decibellel csökkentett értékét kell alkalmazni. (a felsorolt területek mindegyikénél a rendelet szerinti területi funkció 1. sorában előírtakat kell alkalmazni.)<sup>1</sup>
- (3) Felül kell vizsgálni a szennyvízelhelyezést, és a csatornázásig is legalább zárt szennyvíztározó kialakítására / építésére kötelezni a tulajdonost.
- (4) A terv zöldterületeit és erdőterületeit, továbbá a gazdasági- és a különleges területek telkeire előírt körbefásítás által lefedett (meghatározott) területeket a kialakításuktól számított 1 éven belüli beültetési kötelezettség terheli.
- (5) Meg kell valósítani a kistérségi szennyvízelhelyezést és kezelést, valamint a személtelhelyezést.

---

<sup>1</sup> 11/2004. (IV. 19.) Ákt. rendelettel módosított szöveg. Hatálybalépés ideje: 2004. április 30.

- (6) Meg kell valósítani a legalább nyílt, burkolt medrű árokkal a csapadékvíz elvezetést a jelenlegi szikkasztás helyett.
- (7) A fúrt kutak felülvizsgálatát és vízjogi újraengedélyezését el kell végeztetni a tulajdonossal.
- (8) Kommunális szennyvíz és sertés hígtrágya közös aknában nem gyűjthető.

## **20. §.**

### **A településrendezés sajátos jogintézményei**

- (1) Elővásárlási joggal terhelt az önkormányzat számára a tervezett Nagykereki vasút területe, valamint a 16.pont (1) bekezdése szerinti távlati lakóterület-fejlesztési terület a település belterületének észak-nyugati részén.
- (2) Feltétel teljesítéséhez kötött építési tilalom terheli a tervezett új utcák menti beépítésre szánt területeket, illetőleg a már korábban telkekre felosztott tömbökben e területeknek az övezetük szerinti legkisebb telekmélység által meghatározott területsávját az utca kialakításáig és közművesítéséig.
- (3) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli az alábbi területeket:
  - a) a vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat és a zöldterületeket (kivéve a rendeltetésük szerinti építményeket),
  - b) az állattartó mezőgazdasági üzemi területek környezetét a védőtávolságukra vonatkozó előírások szerint és mértékben,
  - c) a határállomás terv szerinti 200 méteres környezetét és az Államhatár menti, külön jogszabályban meghatározott területsávot (a mindenkori érvényes jogszabály szerinti mértékben, a kialakult cca 10 méter)
- (4) A kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézménye alkalmazható a terv szerinti közlekedési és közműterületek, az észak-nyugati lakóterület-fejlesztési és az üdülőterület, valamint a szabadidőközpont megvalósítása érdekében. Ezeket, mint a településfejlődés műszaki-fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.
- (5) A 6. pont (6) bekezdésének b) pontja szerinti helyi hagyományos beépítési szándék esetén az övezetre előírt legnagyobb beépítettség 5 %-kal túlléphető.

### **Záró rendelkezések**

## **21. §.**

- (1) Az Ártánd területére készített Szabályozási terv és a Helyi Építési Szabályzat 2001. 02. 01-én lép hatályba.
- (2) A rendelkezéseit – az ügy keletkezésére nézve – az érvénybe lépése után indított ügyekben alkalmazni kell.
- (3) A terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak a terv módosításával lehet.

**Ártánd, 2001. 02. 01.**

Dávid Imre sk.  
polgármester

Seres Valéria sk.  
jegyző

## 1. melléklet

a HÉSZ-hez

*(A sajátos fogalmak értelmezése  
az Étv. és az OTÉK fogalmain túl)*

Építési munka:	a terület felhasználása, a telekalakítás, az építmény, építményrész, épületegyüttes építése, - átalakítása, - bővítése, - felújítása, - helyreállítása, - korszerűsítése, - lebontása, - elmozdítása, valamint rendeltetésének megváltoztatása.
Első építési vonal:	az építési helynek a telek homlokvonala felőli határvonala.
Telek homlokvonala:	a telek közterületi határvonala
Telek oldalhatára:	a homlokvonallal csatlakozó telekhatárok
Telek hátsó határa:	az oldalhatárhoz csatlakozó, általában a homlokvonallal szemben fekvő telekhatár
Építési használat mértéke:	a területfelhasználási egységre vonatkozó szinterület-sűrűséget, valamint a telekre vonatkozó beépítettséget, építménymagasságot és zöldfelületi arányt jellemző mutatók összessége.
Rendeltetés-módosítás:	a jelenlegitől eltérő rendeltetéssel való használat.
Utcai építménymagasság:	az OTÉK 1. számú mellékletének 23. pontja szerint az utcai homlokzatra számított építménymagasság.
Közhasználatú terület:	nem feltétlenül köztulajdonban lévő, de használatának körülményei és építési szabályai terén a közterülettel azonos terület
Utcai épület:	a telken a homlokvonaltól 15 méteren belül álló épület, illetőleg épületrész
Lombkorona fedettség:	a lombkorona merőleges vetületének és a telek, illetőleg földrészlet területének százalékban kifejezett aránya.
Átmenő telek:	két, nem szomszédos határán is közterülettel érintkező (két homlokvonallal rendelkező) telek.
Saroktelek:	legalább két, szomszédos határán is közterülettel érintkező telek
Meglévő, jelenlegi:	a terv jóváhagyásakor törvényesen létező állapot, dolog.
Telekmutató:	a telek terjedelmét befolyásoló jellemző (- szélesség, - mélység, - terület)
Potenciális építési hely:	a teleknek az a lehető legnagyobb része, illetőleg területe, ahol a helyi településrendezési eszközök szerint az épületek elhelyezhetők rajta.
Függőleges vetület:	az OTÉK szerinti függőleges vetületen az ábrázoló geometria szabályai merőleges vetületet kell érteni
Egyes különleges alakú	

építmények építménymagassága (H): - paláستtal leírható alakú épület (henger, kúp) esetén az OTÉK szerinti „valamennyi homlokzat függőleges (értsd: merőleges) vetületi felülete összegén” a test palástjának felületét kell érteni.

- egyéb, görbült felületű testekkel leírható alakú, vagy ilyen záródású épület esetén az alábbi ábrák szerinti:
- függőleges elhatároló szerkezet nélkül:  $H = h/2$ .
  
- függőleges elhatároló szerkezettel:  
ha  $h < 12$  méter, akkor  $H = h/2$ .  
ha  $h \geq 12$  méter, akkor  $H = h-6$ .

Az FL-1. övezet beépítése a helyi sajátos építés melléklete:

**A „saját szükségletű” haszonállat-tartás és az állattartó épületek  
elhelyezésének szabályozása**

(1) Az állattartás saját szükségletnek megfelelő mértékét az alábbi táblázat szerint kell megtartani (a darabszám a kategóriában az együttesen tartható állatok száma):

<b>Nagy haszonállat (marha, ló, szamár, öszvér) (db együttesen, max.)</b>	<b>Haszonállat (sertés, juh, kecske) db együttesen, max.)</b>	<b>Kis haszonállat (baromfi, nyúl, galamb) (db együttesen, max.)</b>
<b>2</b>	<b>5</b>	<b>100</b>

(2) Az állattartáshoz kapcsolódó építmények (ól, kifutó, zárt trágya és zárt trágyalétároló, stb.) és más építmények legkisebb távolságát az alábbiak szerint kell alkalmazni:

- üdülő-, kereskedelmi, gazdasági és különleges terület határától	50 m
- zöldterület határától	30 m
- lakóépülettől	10 m
- ásott kúttól	15 m
- fúrt kúttól	5 m
- kerti csaptól	3 m
- vízvezetéktől	2 m

(3) Az (1) és (2) bekezdés szerinti előírásoknak a már kialakult állattartó építmények vonatkozásában is érvényt kell szerezni a darabszám és/vagy a meglévő állattartás építményrész korlátozásával.

**A „kistermelői” haszonállat-tartás és az állattartó épületek  
elhelyezésének szabályozása**

(1) A kistermelői állattartás mértékét (maximális darabszám) és a legkisebb távolságokat az alábbi táblázat szerint kell megtartani az állattartó épületek vonatkozásában:

A tartható állatok, és számuk	Legkisebb távolság		
	mezőgazdasági területen a telek határától (m)	lakó- és intézményi épülettől, illetőleg potenciális építési helyüktől (m)	üdülő-, kereskedelmi, gazdasági-, és szabadidőközpont területtől (m)
Nagy haszonállat ≤ 5 db	10	10	100
6 – 20 db	20	20	100
21 – 30 db	20	30	200
Haszonállat (sertés, juh, kecske) ≤ 5 db	10	10	100
6 – 20 db	20	20	200
Kis haszonállatok			
- baromfi ≤ 500 db	15	15	100
500 – 1000 db	20	20	200
1001 – 2000 db	25	30	300
2001 – 3000 db	30	50	300
- nutria, prémgörény			
≤ 50 db	20	30	300
51-100 db	30	40	500
101-200 db	30	60	500
201-300db	30	80	500
>300 db	30	100	500
- nyúl			
≤ 50 db	15	10	100
51-200 db	25	15	200
> 200 db	25	20	200
- prémróka			
≤ 50 db	25	100	300

(2) Az építmények telekhatártól előírt legkisebb távolsága felének megfelelő mértékben a telket többszintes növényállománnyal körbe kell ültetni a telekhatár mentén.

A HÉSZ – t a Képviselő-testület döntése alapján

.....

