



# K Á C S

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI T E R V E

### KÜLZETLAP

Településtervező: Sáth Péter .....

Munkatársak: Herkely György .....

Miklósiné Panyi Borbála .....

Mezőkövesd, 2002. augusztus

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

- Határozati javaslat a Településszerkezeti tervhez
- Településszerkezeti terv a BELTERÜLETRE T-1 m=1: 4000
- Településszerkezeti terv a KÜLTERÜLETRE T-2 m= 1:15000

### II. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

- Helyi építési szabályzat
- Szabályozási terv a BELTERÜLETRE SZ-1 m= 1:2000
- Szabályozási terv a KÜLTERÜLETRE SZ-2 m= 1:10000

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- Vizsgálat, Programjavaslat
- Környezetvédelmi és tájrendezési javaslat SZA-1 m=1:10000
- Közlekedés-fejlesztési javaslat SZA-2 m=1:6500
- Víz-használat fejlesztési javaslat SZA-3 m=1:6500
- Szennyvíz-használat fejlesztési javaslat SZA-4 m=1:6500
- Gázközmű-fejlesztési javaslat SZA-5 m=1:6500
- Elektromos hálózat-fejlesztési javaslat SZA-6 m=1:6500
- Távbeszélő hálózat és hírközlés-fejlesztési javaslat SZA-7 m=1:6500

**JÓVÁHAGYÁSRA  
KERÜLŐ MUNKARÉSZ  
I.**

**KÁCS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
TERVE**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERV**

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI LEÍRÁS

### HATÁROZATI JAVASLAT:

#### Tárgy:

KÁCS KÖZSÉG KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE készített településszerkezeti terv elfogadásához.

KÁCS község Önkormányzatának Képviselőtestülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

- 1.) A Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét a Településszerkezeti Leírás szerint állapítja meg.
- 2.) 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

## **Előterjesztés**

KÁCS Településszerkezeti Tervéhez.

### **I. FEJEZET**

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

A tervezési területen a területfelhasználást korlátozó tényezők:

- a természetvédelem alá vont terület (Bükki Nemzeti Park) valamint annak szomszédsága,
- a természeti területek, továbbá
- a karsztvízforrás és annak védőidoma

A település egésze jelenleg közműves szennyvízelvezetéssel ellátatlan terület.

- 2.) Az 1.) pontban körülírt 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 lehet.
- 3.) A területfelhasználási egységek építési övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és az ahhoz tartozó Helyi Építési Szabályzat rögzíti.

#### **Igazgatási és belterületi határ**

- 1.) A település közigazgatási határa nem változik
- 2.) A belterületi határ (beépítésre szánt terület határa) már rövid távon megváltozhat. /A megváltozott belterület vonatkozó részének rendeltetését jelen Településszerkezeti Terv határozza meg. A belterületi határ módosításának tárgyát képezik a lakó- üdülő- különleges- és zöld területek kijelölése./
- 3.) A Településszerkezeti Terv távlati fejlesztési területei szakaszosan kerülnek átminősítésre a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében.
- 4.) A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és területfelhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiak szerint tagolódnak a megváltozott területhasználat szerint:
- a.) beépítésre szánt területekre, azon belül építési övezetekre
  - b.) beépítésre nem szánt területekre, azon belül önálló funkcionális övezetekre tagolódnak
- 5.) Az egyes területek területfelhasználási módját a Településszerkezeti Terv, az építési övezeti besorolást a Szabályozási Terv rögzíti.

### **A Településszerkezeti Terv kötelező elemei:**

- a közlekedési rendszer jelölt elemei és hierarchiája
- a területfelhasználási egységeken belül eltérő funkciójú területegységek határai

### **A Településszerkezeti Terv módosítása:**

- A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Terv és a hozzá tartozó Településrendezési Leírás módosítása szükséges. Az esetben, ha a változás övezeti szabályozást is érint, úgy a Szabályozási Tervet és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzatot is módosítani kell.
- A Településszerkezeti Terv módosításakor a legkisebb tervezési területi egység a módosítással érintett területfelhasználási egységet magába foglaló egy tömb. A módosítás során az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vizsgálni kell.
- Amennyiben a Településszerkezeti Terv módosítása vonalas jellegű létesítményeket és forgalmi és gyűjtő utakat érint, úgy az érintett szakasz teljes egészének környezetét kell figyelembe venni.

## **II. FEJEZET**

### **A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VÉDELMI ELŐÍRÁSAI**

A települési környezetvédelem előírásai kiterjednek:

#### Levegőtisztaság védelem

- Levegőtisztaság védelmi szempontból Kács teljes közigazgatási területe fokozottan védendő terület. Levegőtisztaság-védelmi besorolását a jövőben országosan meghatározásra kerülő zóna rendszer fogja megállapítani, a 21/2001 (II.14.) Kormányrendelet rendelkezései alapján.

#### Vízminőség védelem

- A felszíni és a felszín alatti vízkészleteket érintő kérdésekben a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. Törvény rendelkezései szerint kell eljárni
- A Felszín alatti vizek védelmével foglalkozó 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet 2. számú melléklete alapján a község teljes közigazgatási területe „A” fokozottan érzékeny szennyeződés-érzékenységi kategóriába tartozik.
- A Karsztvíz-bázis védőövezetének határát az ÉVIZIG 20.502-6/1989 sz. határozata állapította meg. A védőövezettel érintett ingatlanok felsorolása a mellékletben található
- A felszíni vízfolyások fenntartási munkáinak biztosítása érdekében a vízfolyások mentén a 46/1999. (III. 18.) számú Kormányrendeletben meghatározott parti sávot szabadon kell hagyni.

#### Termőföld védelem

- Termőföldön történő beruházás esetén építető köteles a területileg illetékes földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni (Termőföld más célú hasznosítása)

#### Hulladék-gazdálkodás

- A regionális hulladékgyűjtő rendszerbe be kell kapcsolódni.
- A veszélyes hulladékok átmeneti tárolásáról gondoskodni kell.

#### Zaj és rezgés elleni védelem

- I. kategória: lakóterület és intézmény terület laza beépítéssel területi kategóriába sorolható a lakóterület, a településközpont vegyes terület, az üdülőterület, valamint a különleges területek
- II. kategória: az iparterület lakóépületekkel és intézményekkel vegyes területi kategóriába sorolható területek a Település Szerkezeti Terv alapján

#### Természetvédelem

- A település külterületét érinti a Bükk Nemzeti Park természetvédelmi területe.
- Emellett a település külterületét jelentős mértékben lefedik a különböző biológiai és természetvédelmi védőövezetek, valamint a természeti területek övezetei (a környezetvédelmi és tájrendezési tervlapon jelöltek szerint).

#### Állattartással kapcsolatos előírások

- A települési önkormányzatnak 1 éven belül meg kell alkotnia a helyi állattartási szabályrendeletét.

### **III. FEJEZET**

#### **A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI**

Az úthálózati hierarchia a következő:

##### Forgalmi út:

- 25114 számú km bekötő út (Tibolddaróc-Kács)

##### Gyűjtő út:

- Fő út

##### Kerékpárút:

- Javasolt kerékpárút összeköttetés.(Cserépfalu- Cserépváralja településekkel a településrendezési tervlapon jelöltek szerint)



## IV. FEJEZET

### A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA (TERÜLETI ELEMÉK)

#### **Beépítésre szánt területek:**

- 1.) Lakóterületek (belterületen), ezen belül
  - Lf-H-1 - hagyományőrző falusias lakóterület
  - Lf-H-2 - hagyományőrző falusias lakóterület
  - Lf-T-1 - tervezett falusias lakóterület

- Szintterületi sűrűség: 0,5
- 2.) Településközpont vegyes terület (belterületen), ezen belül
  - Vt-1 - dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló övezet
  - Vt-2 - dominánsan intézmények elhelyezésére szolgáló övezet

- Szintterületi sűrűség: 1,5
- 3.) Gazdasági területek (belterületen)
  - Ge - erdőgazdasági

- Szintterületi sűrűség: 0,5.
- 4.) Üdülőterületek, ezen belül:
  - Üh-K - Hétvégi házas terület-kialakult
  - Üh-T - Hétvégi házas terület-tervezett

- Szintterületi sűrűség: 0,8
- 5.) Különleges területek belterületen és külterületen (sportpálya, temető, strandfürdő stb.)
  - K – Fürdő, régi strand terület, temető, sportpálya, stb.

- Szintterületi sűrűség: 1,0.

#### **Beépítésre nem szánt területek**

- 6.) Közlekedési és közmű elhelyezési területek (kül- és belterületen)
- 7.) Zöldterületek (belterületen)ü
  - Z – Közparkok területe
- 8.) Erdőgazdasági rendeltetésű területek (külterületen), ezen belül
  - Ee – turisztikai, természetvédelmi célú erdő
  - Ev - védőerdő
  - Eg – gazdasági célú erdő

9.) Mezőgazdasági területek (külterületen), ezen belül

- Má - általános mezőgazdasági terület
- Mk - kertes mezőgazdasági terület

11.) Egyéb területek

- Vízbiztosítási terület (védett vízbázis) és védőterülete (hidrogeológiai védőidom)
- Patakok medre és partja

## V. FEJEZET

### AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

#### MŰEMLEKI VÉDELEM

##### **Kács községben műemléki védelem alatt áll:**

- MJ besorolású épület: Római Katolikus templom Rákóczi u. (hrsz 1.)
- Vízialom épülete (hrsz: 482)

##### **Helyi önkormányzati védelemre javasolt épületek, ingatlanok**

- Kossuth út 38. sz. alatti lakóház, (hrsz. 317)
- Kálvária domb (hrsz. 46)
- Egykori bencés kolostor épületegyüttese a körülötte lévő parkkal. (hrsz. 103 és 160)
- Kossuth u., Fatornácos épület (hrsz. 385)
- Fő utca 53., Magtár, vízialom épület (hrsz. 399)
- Egykori uradalmi magtár
- (475 hrsz.)
- Petőfi u. 14., Jegyzői lakás (hrsz. 134/1)
- Petőfi u., Villaépület (hrsz. 107/1)
- Pincesorok
- Kőhodályok

## VI. FEJEZET

### SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

#### 1.) Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok

- A helyi önkormányzati védelemre javasolt épületek, ingatlanok
- A karakteres, helyi építészeti sajátosságokat tükröző épületek

A védett épületek és ingatlanok használatára, működtetésére, azokon történő beavatkozásokra a helyi Önkormányzat örökségvédelmi rendelet alkotására jogosult.

JÓVÁHAGYÁSRA  
KERÜLŐ MUNKARÉSZ  
II.

KÁCS  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI  
TERVE

**HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS  
SZABÁLYOZÁSI TERV**

# HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**KÁCS község**  
**Önkormányzata Képviselőtestületének**  
**2002./ ..... rendelete**

## TERVEZET

Kács község Önkormányzatának Képviselő-testülete Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV., 2001.évi XL. és LXIV. törvények értelmében kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

### A rendelet hatálya

#### 1.§

- 1.) A rendelet területi hatálya kiterjed Kács teljes közigazgatási területére.
- 2.) A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, 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 (amelyek alól az első fokú építési hatóság – jegyző – csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).

#### 2. §

- 1.) A beépítésre szánt területre vonatkozó tervlapon jelölt
  - a) Kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával történhet.

#### **Kötelező szabályozási elemek:**

- a közterület és egyéb területfelhasználási egységek határvonala
- szabályozási határvonal

- az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai
- a területfelhasználási kategóriák, a területfelhasználási besorolás, övezeti besorolás
- a legnagyobb beépítettség mértéke
- a megengedett építmény magasság
- a minimális telekméret
- a kötelező beépítési vonal
- a környezetvédelmi előírások
- korlátozások

b) Az irányadó szabályozási elemek, a szabályozás egy lehetséges változatára utalnak, vagy pontosításuk további tervezést igényel, ezért azok módosíthatók. (pl. telekhatár)

### 3. §

1.) A beépítésre szánt területre vonatkozó tervlapon jelölt

a) Kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.

2.) A beépítésre nem szánt területen (vonatkozó tervlapon jelölt)

a.) A külterületi szabályozási terven kötelező szabályozási elemnek a terület felhasználási egységek határát kell tekinteni.

b.) Az (a) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

3.) A továbbtervezést igénylő területek, területrészek a szabályozási tervlapon „Különleges terület” területfelhasználási kategóriába vannak sorolva.

4.) A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRÓL ÉS VÉDELMEÉRŐL szóló többszörösen módosított 1997. évi LXXVIII. sz. törvény rendelkezik.

## I. FEJEZET

### ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEZÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 4. §

##### **Engedélyhez kötött építési munkák**

A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló –érvényben lévő- 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

## 5. §

Az építési engedély iránti kérelmekhez az – érvényes - 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. §-ban, és 17. §-ban meghatározott mellékletek csatolandók, azokon túlmenően egyéb mellékleteket nem kell csatolni – kivéve a településközpont vegyes területet, ahol a kérelmeket a 18. § (2) és 19. § (3) bekezdésében megjelölt melléklettel kell kiegészíteni.

## Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

## 6. §

- 1.) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára az – érvényes - 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően előír.
- 2.) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, telket alakítani, építést engedélyezni, csak a változásnak megfelelően lehet.
- 3.) A 2.) bekezdésben foglaltaktól eltérően, a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében telekalakítás, építési tevékenység akkor is engedélyezhető, ha:
  - a) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon- vagy közbiztonság esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul.
  - b) a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (tíz vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza, és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építtető vállalja a kártalanítás nélküli elbontás kötelezettségét, érték létrehozása is engedélyezhető, de az építtető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
- 2.) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható. Nincs akadálya azonban ilyen területeken az elvi építési engedély megadásának, de az építési engedély feltételeit a határozatban rögzíteni és közölni kell.
- 3.) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- 4.) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42 §-ban meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

## 7. §

### A közigazgatási terület felhasználási egységeinek tagozódása

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

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

- 2.) **Belterületen a beépítésre szánt terület** az alábbi területfelhasználási egységekre (övezetek) tagozódik:
  - a.) falusias lakóterületek övezetei
  - b.) településközpont vegyes terület övezetei
  - c.) ipari gazdasági terület övezete
  - d.) üdülőterület övezetei
  - e.) különleges területek övezetei (temető „rég” strandfürdő területe, új sporttelep, új turista központ, új fürdő területe)

#### **A külterület beépítésre szánt területe**

- f.) különleges területek övezetei (Varga-völgyben lévő turisztikai intézmény, volt lőtér helyén tervezett szabadidő-park, Szalay tanya)

#### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- 3.) **Belterületen a beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre tagozódik:**
  - a.) közlekedési és közműterület,
  - b.) zöldterület
  - c.) vízgazdálkodási terület
  - d.) mezőgazdasági (kertgazdasági) terület

#### **A külterület beépítésre nem szánt területei**

- d.) erdőterület
- e.) mezőgazdasági rendeltetésű területek övezetei
- f.) közlekedési és közmű területek
- g.) egyéb rendeltetésű terület (vízgazdálkodási terület)

## 8. §

### A belterületi határ módosítása

- 1.) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembevételével.
- 2.) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.
- 3.) Belterületbe vonandó területek:
  - A 0141 hrsz. u. mentén – lakóterületi övezetbe
  - A 05 hrsz. u. mellett lévő „zártkertek” – hétvégi házas övezetbe



- A 0132/26 hrsz: „Istenmezeje” terület egy része – különleges övezet (sportépítmények)
- A 0217/1 hrsz. u. folytatásában lévő terület – ipari gazdasági övezet
- A 038/31 hrsz. ún. kálvária domb melletti terület – zöldterületi övezet

## II. FEJEZET

### A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 9. §

Ezen előírások alapján a környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni.

##### a.) Levegőtisztaság védelem

Levegőtisztaság védelmi szempontból Kács teljes közigazgatási területe fokozottan védendő terület. Levegőtisztaság-védelmi besorolását a jövőben országosan meghatározásra kerülő zóna rendszer fogja megállapítani, a 21/2001 (II.14.) Kormányrendelet rendelkezései alapján.

A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezési anyagkibocsátása a - környezetterhelése - az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz. (21/2001. (II.14.) Kormányrendelet)

A beépítésre szánt területen csak olyan szolgáltató ipari és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely szükség szerint az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.

Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt környezeti hatástanulmány készítendő.

A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés vagy kárelhárítás lehetséges módzatai nem kellően tisztázottak.

Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területének határától 1000 m távolságban folytatható. Ettől eltérni technológiai korszerűsítés és egyedi hatósági elbírálás alapján lehetséges.

Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

##### b.) Zajvédelem

A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.

A zaj- és rezgésvédelemre vonatkozóan a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM e. rendelet határértékei a mérvadóak.

A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzat jegyzőjével is engedélyeztetni kell.

#### c.) Vízávédelem

A Felszín alatti vizek védelmével foglalkozó 33/2000. (III.17.) Kormányrendelet 2. számú melléklete alapján a község teljes közigazgatási területe „A” fokozottan érzékeny szennyeződés-érzékenységi kategóriába tartozik.

Az élővizek, csatornák vízminőség védelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élő vízfolyásba. Tisztított szennyvizek is csak a vízbázis-védelmi előírások betartásával, hatósági engedély birtokában kerülhetnek a befogadóba. Kács és térségének vízellátását biztosító karsztvízbázis hidrogeológiai védőterületén a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvíz-ellátást szolgáló létesítmények védelméről szóló 123/1997.(VII.18.) Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni.

A felszíni vízfolyások mederrendezésével a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés, a kivitelezés során egyaránt biztosítani kell.

A felszíni vízfolyások vízminőségének javítását a vízgyűjtők rendezését és a szennyező források felszámolására készítendő ökológiai állapotfelmérő tanulmányterv, környezeti hatásvizsgálat és intézkedési terv határozza meg.

#### d.) Földvédelem, Természet- és tájvédelem

A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény betartandó. Az építés-kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak.

A Bükk Nemzeti Park és a Természeti Területek védelmére a BNP előírásai érvényesek.

#### e.) Hulladék-elhelyezés

A veszélyes hulladékról szóló módosított 98/2001 (VI.15.) Kormányrendelet előírásai betartandók. Az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál a 41/1997. (V.28.) FM rendelettel közzétett Állategészségügyi Szabályzást előírásai szerint kell eljárni. A kommunális eredetű hulladék vonatkozásában a 2000. XLIII. tv. előírásait kell alkalmazni.

### 10. §

**Az épített környezet védelme** (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, és a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetését.

Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.

A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

### **III. FEJEZET**

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

##### **Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó előírások**

##### **Lakóterületek általános előírásai**

#### **11. §**

- 1.) A területen fő funkcióként (fő építményként) elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
  - termelő kertgazdasági építmény,
  - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület, (egybe-függő 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig)
  - szálláshely szolgáltató (üdülő) épület,
  - kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - igazgatási, egyházi, oktatási, művelődési, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - sportlétesítmény
  - üzemanyagtöltő max. 3 kútállásig helyezhető el
- 2.) Mellékfunkciónál (melléképítménynél) az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
  - Ha a főfunkció építményével (főépítménnyel) egybeépülve egy tömeget képez, a homlokzat és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció homlokzatmagasságát nem lépheti túl.
  - Különálló mellékfunkció építményével (melléképület) homlokzatmagasság legfeljebb 3,5 m, építmény-magassága 6,0 m lehet.
- 3.) Az (épületek elhelyezése) építési hely feleljen meg:
  - a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
  - a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
  - a levegőminőségi előírásoknak,
- 4.) A beépítési mód jellemzően oldalhatáron álló, de- amennyiben az utcakép, vagy a telekméret indokoltta, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, főként a saroktelkek beépítésével, vagy szórványosan.
- 5.) Ha a már kialakult telkek valamelyike a táblázatban feltüntetett telekméreteket, telekterületeket sem éri el, egyedi elbírálással kell vizsgálni a beépíthetőséget, melynek főbb szempontjai: benapozás, tűzvédelme, környezet és egészségvédelem.

- 6.) Egy lakótelken több főfunkció (főépítmény) nem építhető.
- 7.) Különálló mellékfunkció építményének (melléképítmény) elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti betartandó távolság 6 m.
  - Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt általában a hátsó kertben a főfunkció építménye (főépítmény) mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye (főépítmény) áll.  
Ettől eltérni csak indokolt esetben lehet, ha a főfunkció építménye (főépítmény) nem közvetlenül a telekhatárra került, vagy azt a telekméret indokolják.
- 8.) A kiskereskedelmi, üzlet, pavilon, környezetet nem zavaró kisipari szolgáltató építmény eseti elbírálással, a faluképi szempontok messzemenő figyelembevétele mellett az elő-, vagy oldalkertben is elhelyezhető, ha a szomszédos telkeken lévő épületektől az előírt legkisebb távolságok betarthatók.
- 9.) Állattartó építmény utcafrontra, elő- vagy oldalkertbe nem épülhet. Állattartó mellék funkció építménye esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani lakó épülettől:
- Kis testű haszonállat ólja és ketrece lakó-, ill. emberi tartózkodás céljára szolgáló épülettől legalább 6,0 m
  - Nagy testű haszonállat ólja lakó-, ill. emberi tartózkodás céljára szolgáló épülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m
  - Trágya és trágyalétároló emberi tartózkodás céljára szolgáló épülettől legalább 10,0 m-re lehet. Az állattartással kapcsolatos részletes szabályokat, és további védőtávolságokat a helyi állattartási rendeletben kell megállapítani.
- „Kisüzemi” állattartás építményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet lakóház főfunkcióval beépített telkein lehetséges.
- „Nagyüzemi, üzemszerű” állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.
- 10.) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.  
Az egyes övezetekben a táblázatokban feltüntetetteknél kisebb méretű telkek beépíthetőségét egyedileg kell elbírálni.

## 12. §

### Kialakult állapot

- 1.) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:
- a) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet.
  - b) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.

- c) kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak akkor kerülhet sor, ha a kialakuló és visszamaradó telek területe eléri a tömbre megállapított legkisebb telekterületet, és a telekméretek a tömbben kialakult telekméreteknek megfelel.
- 2.) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.
- a) az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
- b) az oldalkert mérete a tényleges építménymagasság fele kell legyen, illetve az előírt távolság 2/3-ára csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi szakhatóság hozzájárul, ebben az esetben az oldalkert 4 m alá nem csökkenhet.
- c) a hátsókert mérete a tényleges építménymagasság fele kell legyen, illetve az előírt 2/3-ra csökkenthető, ha ahhoz a tűzvédelmi hatóság hozzájárul.

3.) Az illeszkedés általános szabályai

A település sajátos építészeti arculatának megteremtése, erősítése az övezeti előírások keretei között új épület elhelyezése esetén hangsúlyosan kezelendő.

Ennek érvényre juttatása érdekében törekedni kell

- a településre jellemző építési anyagok használatára,
- a régi (50-60 vagy attól több éve épült) építésű lakóházak tömegarányának használatára,
- a hagyományos színvilág és a településre jellemző, sajátos építészeti stílusjegyek alkalmazására

4.) Az építési vonal a kialakult telektömb esetén

- a. az építési vonal megállapításánál az utcában kialakult jellemző beépítési vonalat kell figyelembe venni. Ha ez nem állapítható meg egyértelműen, akkor az építési vonalat 5 m előkert alkalmazásával kell meghatározni.
- b. saroktelek esetében az építési vonalak megállapításánál mindkét csatlakozó utca utcaképet figyelembe kell venni.

A kialakult telektömbben

a.) foghíjbeépítés esetén:

- az építhető legnagyobb építmény, ill. épületmagasság nem haladhatja meg az érintett utcaszakasz súlyozott - a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított - homlokzatmagasságát.
- Az építésügyi hatóság az utcakép –bizonyított módú- kedvezőbb kialakítása érdekében ettől eltérhet, és magasabb értéket is előírhat.

b.) saroktelek esetében:

- az építhető legnagyobb építmény, ill. épületmagasság nem haladhatja meg az érintett utcaszakaszok átlagos homlokzatmagasságát,
- Az építésügyi hatóság az utcakép –bizonyított módú- kedvezőbb kialakítása érdekében ettől eltérhet, és magasabb értéket is előírhat.

## 13. §

**A lakóterület övezetei**  
**LF-H-1 építési övezet**

- 1.) Az övezetbe azok a helyi sajátosságok alapján kialakult lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az I. táblázatban előírtaknak.
- a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
  - az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
  - a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
  - amennyiben a telekméret 300 m<sup>2</sup> alatti, úgy a helyben átépítés lehetséges az eredeti paramétereknek megfelelően, az övezetre jellemző rendeltetési egységek számának csökkentése, vagy a mellékfunkció (melléképítmény) építésének korlátozása mellett akkor, ha a környezetvédelmi, közegészségi, benapozási és tűzrendészeti előírások maradéktalanul teljesíthetők.

**I. TÁBLÁZAT**

| Az építési telkek |              |                    |                     |                    |                         |                         |
|-------------------|--------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Beépítési mód     | Övezeti jele | Legkisebb területe | Legkisebb szélesség | Legkisebb mélysége | Legnagyobb beépítettség | Építmény max. magassága |
|                   |              | m <sup>2</sup>     | m                   | m                  | %                       | m                       |
| Oldalhatáron álló | Lf-H-1<br>0  | 400                | 14                  | 25                 | 30                      | 4,5- 6,0                |
| Szabadon álló     | Lf-H-1<br>SZ | 400                | 16                  | 25                 | 30                      | 4,5- 6,0                |

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- környezetvédelmi besorolások  
 levegőminőség: kijelölendő zónák szerint  
 zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés  
 rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték
- lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítenő
- Közművesítés: részleges  
 A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező. Átmenetileg zárt rendszerű szennyvíztárolóban helyezhetők el a szennyvizek. Új építés esetén a használatbavétel előtt annak vízzáróságát igazolni kell.

## 14. §

## LF-H-2 építési övezet

- 1.) Az övezetbe azok a helyi sajátosságok alapján kialakult lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. táblázatban előírtaknak.
- a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
  - az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
  - a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
  - amennyiben a telekméret 400 m<sup>2</sup> alatti, úgy a helyben átépítés lehetséges az eredeti paramétereknek megfelelően, az övezetre jellemző rendeltetési egységek számának csökkentése, vagy a mellékfunkció (melléképítmény) építésének korlátozása, ezen belül állattartó épület építésének kizárása mellett akkor, ha a környezetvédelmi, közegészségi, benapozási és tűzrendészeti előírások maradéktalanul teljesíthetők.
  - A 494/1; 494/2; 493/2 helyrajzi számú ingatlanok területfelhasználási kategóriája Zöldterületről Lakóterületre változik. Az ingatlanok övezeti besorolása: LF-H-2-SZ/K.

## II. TÁBLÁZAT

| Az építési telek  |                |                    |                     |                    |                          |                         |
|-------------------|----------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Beépítési mód     | Övezeti jele   | Legkisebb területe | Legkisebb szélesség | Legkisebb mélysége | Legnagyobb beépítettsége | Építmény-max. magassága |
|                   |                | m <sup>2</sup>     | m                   | m                  | %                        | m                       |
| Oldalhatáron álló | LF-H-2<br>O/K  | 300                | 14                  | 20                 | 30                       | 4,5-6,0                 |
| Szabadonálló      | LF-H-2<br>SZ/K | 300                | 14                  | 20                 | 30                       | 4,5-6,0                 |

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- környezetvédelmi besorolások
  - levegőminőség: kijelölendő zónák szerint
  - zajvédelem: lakóterület és intézményterület laza beépítés
  - rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték
- lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítenendő
- Közművesítés: részleges
  - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező. Átmenetileg zárt szennyvíztárolóban helyezhetők el a szennyvizek. Új építés esetén a használatbavétel előtt annak vízzáróságát igazolni kell.

**15. §****LF-T építési övezet**

- 2.) Az övezetbe azok a kialakításra tervezett lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az II. táblázatban előírtaknak.
- f) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
  - g) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető
  - h) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél

**III. TÁBLÁZAT**

| Az építési telek |              |                    |                     |                    |                          |                         |
|------------------|--------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|-------------------------|
| Beépítési mód    | Övezeti jele | Legkisebb területe | Legkisebb szélesség | Legkisebb mélysége | Legnagyobb beépítettsége | Építmény-max. magassága |
|                  |              | m <sup>2</sup>     | m                   | m                  | %                        | m                       |
| Szabadonálló     | LF-T<br>SZ   | 900                | 18                  | 35                 | 25                       | -6,0                    |

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- környezetvédelmi besorolások
  - levegőtisztaság: kijelölendő zónák szerint
  - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
  - rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték
- lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő
- Közművesítés: részleges
  - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező. Átmenetileg zárt szennyvíztárolóban helyezhetők el a szennyvizek. Új építés esetén a használatbavétel előtt annak vízzáróságát igazolni kell.

**16. §****Vegyes terület**

- 1.) A vegyes terület: lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátását biztosító intézményi épületeinek, építményeinek elhelyezésére szolgál.
- 2.) A vegyes terület besorolása: településközpont vegyes terület



## 17. §

**Településközpont vegyes terület  
Általános előírásai**

- 1.) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- 2.) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
  - a.) lakóépület
  - b.) igazgatási épület
  - c.) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató (üdülő) épület
  - d.) egyéb közösségi szórakoztató épület
  - e.) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - f.) sportépítmény
- 3.) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
  - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- 4.) A településközpont vegyes területen nem alakítható ki/helyezhető el 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára önálló parkoló terület és garázs.

## 18. §

**A településközpont vegyes terület, dominánsan  
lakóépületek elhelyezésére szolgáló alövezet**

## Vt-1

- 1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

**I. TÁBLÁZAT**

| Övezeti jel | Min. kial. Telek-<br>terület<br>m <sup>2</sup> | Min. kial. telek-<br>szélesség<br>m | Max. beép.<br>Arány<br>% | Max. építm. ma-<br>gasság<br>m |
|-------------|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Vt-1        | 400  | 14                                  | 40                       | K                              |
| O (Sz) Z    |  |                                     |                          | -6,0                           |

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

Z zárt sorú beépítés

- 2.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 méretarányú. utcakép készítésével kell bemutatni. Zártsorú beépítés megengedhető.
- 3.) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.
- 4.) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető.
- 5.) A minimális teleknagyságot és a beépítés mértékét nem lakóépület elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (ld. oktatási intézmények minimális telke)
- 6.) Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- környezetvédelmi besorolások
  - levegőminőség: kijelölendő zónák szerint
  - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
  - rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték
- alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő
- Közművesítés: részleges
  - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező, átmenetileg zárt szennyvíztárolóban helyezhetők el a szennyvizek, új építés esetén a használatbavétel előtt annak vízzáróságáról gondoskodni kell.

## 19. §

### **A településközpont vegyes terület, dominánsan alapfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló alövezet**

#### Vt-2

- 1.) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

#### II. TÁBLÁZAT

| Övezeti jel    | Min. kial. Telek-<br>terület<br>m <sup>2</sup> | Min. kial. Telek-<br>szélesség<br>m | Max. beép.<br>Arány<br>% | Max. építm. ma-<br>gasság<br>m |
|----------------|--|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| Vt-2<br>O(SZ)Z | K* (Szabv)                                     | 16                                  | 50                       | 7,5 intézmény<br>esetén        |

|       |  |
|-------|--|
| O     | oldalhatáron álló  |
| SZ    | szabadonálló beépítési mód   |
| Z     | zártsorú   |
| Szabv | intézmények elhelyezésénél a technológiai terv és a szabványok által előírt telekméret biztosítandó. |

- 2.) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg.
- 3.) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntetve, legalább M=1:200 méretarányú. utcakép készítésével kell bemutatni. Zárt sorú beépítés megengedhető.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- környezetvédelmi besorolások
  - levegőtisztaság: kijelölendő zónák szerint
  - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
  - rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték
- alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő
- Közművesítés: részleges
  - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező., átmenetileg zárt szennyvíztárolóban helyezhetők el a szennyvizek, új építés esetén a használatbavétel előtt annak vízzáróságáról gondoskodni kell.

## **20. §**

### **Gazdasági területek**

- 1.) A belterület (beépítésre szánt terület) a következő területfelhasználási kategóriákat foglalja magába:
  - Ipari jellegű erdőgazdasági terület  
(Ge jelű terület)

## **21. §**

### **A Gazdasági terület általános előírásai**

- 1.) Az ipari jellegű (Ge) elsősorban nem jelentős zavaró hatású erdőgazdasági tevékenységet szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- 2.) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):
  - fatelep-fakereskedés
  - raktár
  - szociális helység építménye
  - üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
  - szolgálati lakó és szállásépületek

melléképítmények:

- garázs
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

- 3.) Terepszint alatti építmények
- süllyesztett rakodó
  - mérlegház
  - pincehelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján)
- 4.) A területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől kb. 50 m védőtávolság betartását igénylik, de a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (faipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények)
- 5.) A technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
- 6.) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

## I. TÁBLÁZAT

### Ge Ipari erdőgazdasági terület

| Az építési telkek |              |                    |                     |                    |                          |                          |
|-------------------|--------------|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|
| Beépítési mód     | Övezeti jele | Legkisebb területe | Legkisebb szélesség | Legkisebb mélysége | Legnagyobb beépítettsége | Építmény -max. magassága |
|                   |              | m <sup>2</sup>     | m                   | m                  | %                        | m                        |
| Szabadon álló     | Gip          | 1500               | 25                  | 50                 | 40                       | - 7,5                    |

#### Egyéb előírások:

legkisebb zöldfelület 25 %  
 környezetvédelmi besorolás  
 levegőminőség: kijelölendő zónák szerint  
 zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület  
 rezgésvédelem: 40 m/s<sup>2</sup>  
 épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő  
 Közművesítés: részleges  
 A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.  
 Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

- 7.) Az ipari gazdasági területre betelepülésre nem javasolt tevékenységi körök:
- akkumulátorgyártás
  - ércdúsító
  - bányauzem
  - lőporgyártás
  - lakk és festékgyártás
  - műtrágyagyártás

- atomenergiiai létesítmény
- izotóp labor
- veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfátgyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- kokszoló mű
- téglagyár

## 22. §

### Üdülőterület általános előírásai

- 1.) Az üdülőterület építési övezetei kizárólag hétvégi házas területek.
- 2.) Az üdülőterületen állattartó épület nem létesíthető.
- 3.) Az üdülőterületen, a terület igényei szerinti parkolók és garázsok elhelyezése telken belül biztosítandó.

## 23. §

### Hétvégi házas terület

- 1) Az övezet telkein csak -legfeljebb két üdülőegységből álló- üdülőépületek helyezhetők el.
- 2) A beépítési mód jellemzően szabadonálló, de- amennyiben az utcakép, vagy a telekméret indokoltta, illetve szükségessé teszi, oldalhatáron álló beépítési mód is engedélyezhető, amennyiben az épületek között legkevesebb 6 m távolság biztosítható.
- 3) Ha a már kialakult telkek valamelyike a táblázatban feltüntetett telekméreteket, telekterületeket nem éri el, egyedi elbírálással kell vizsgálni a beépíthetőséget, melynek főbb szempontjai: benapozás, tűzvédelme, környezet és egészségvédelem.
- 4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

**I. TÁBLÁZAT**

| Az építési telek |              |                    |                     |                    |                         |                         |
|------------------|--------------|--------------------|---------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Beépítési mód    | Övezeti jele | Legkisebb területe | Legkisebb szélesség | Legkisebb mélysége | Legnagyobb beépítettség | Építmény max. magassága |
|                  |              | m <sup>2</sup>     | m                   | m                  | %                       | m                       |
| Szabadon álló    | Üh-T<br>SZ   | 500                | 16                  | 30                 | 20                      | - 4,5                   |
|                  | Üh-T<br>SZ   | 400                | 16                  | 25                 | 25                      | - 4,5                   |

T= tervezett

K= kialakult

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 60 %
- környezetvédelmi besorolások
  - levegőtisztaság: kijelölendő zónák szerint
  - zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés
  - rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték
- alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő
- Közművesítés: részleges
  - A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező. Átmenetileg zárt rendszerű szennyvíztárolóban helyezhetők el a szennyvizek. Új építés esetén a használatbavétel előtt annak vízzáróságát igazolni kell.

**24. §****Különleges terület**

- 1.) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), és a települési infrastruktúra jelentős intézményei.
- 2.) A különleges területek területfelhasználási mód szerinti tagozódása:

Különleges területnek minősülnek az alábbi funkciójú létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- a.) temető (T)
- b.) „régis” strandfürdő és volt „LKM” üdülő területe (RS)
- c.) sporttelep (SP)
- d.) Turista központ (TK)
- e.) Fürdő (F)
- f.) volt lőtér, tervezett szabadidőpark területe (SZP)
- g.) Varga-völgyben tervezett turisztikai intézmény területe (TI)
- h.) Szalay tanya(SZAT)

| Az építési övezet funkcionális besorolása |                        |   |                                  |                           |                                      |
|---|------------------------|---|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|
| Az építési telek                          |                        |   |                                  |                           |                                      |
| Övezeti jele                              | Funkcionális besorolás | Beépítési mód   | Legkisebb terület m <sup>2</sup> | Legnagyobb beépítettség % | Építménymagasság legnagyobb értéke m |
| T   | Működő temető          | Csak kiszolgáló épület, vagy kápolna<br>Kripta<br>ravatalozó  | K*                               | 10                        | -4,5                                 |
| RS  | Régi Strand-fürdő      | Kiszolgáló és üdülőlépületek, valamint fürdőmedence   | K*                               | 10                        | -4,5                                 |
| SP  | Sporttelep             | Csak kiszolgáló ép. Stadion   | SZT/RRT**                        | 10                        | -7,5                                 |
| TK  | Turista központ        | Csak kiszolgáló ép.   | SZT/RRT**                        | 10                        | -4,5                                 |
| F   | Fürdő és üdülőközpont  | Medencék, kiszolgáló és szállásépületek, vendéglátó egységek, fogadó és kiszolgáló ép., sátor és lakókocsi helyek | SZT/RRT**                        | 15                        | -7,5                                 |
| SZP                                       | Szabadidő-park         | Szabadtéri színpad, vendéglátó épület, üzemi épület, wc   | SZT/RRT**                        | 15                        | -3,5                                 |
| TI  | Turisztikai Intézmény  | Vendéglátó épület, szállásépület, lovarda, sátor- és lakókocsihely, sportlétesítmény                              | SZT/RRT**                        | 15                        | -4,5                                 |
| SZAT                                      | Szalai tanya           | Lakóház és gazdasági épületek   | K                                | 30                        | -4,5                                 |

1. K\* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok

2. A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.

RRK\*\*= tovább tervezendő terület, részletes rendezési terv készítendő

#### IV. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 25. §

#### A közlekedési területek általános előírásai

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

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Országos mellékutak esetén     | 16-22 m |
| Helyi gyűjtő utak esetén       | 16 m    |
| Külterületi 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

A közutak tervezésénél az 1998.évi I. törvényt, és az ennek végrehajtásáról szóló 30/1998.(IV.21.)MT rendelet előírásait kell be tartani

Az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzések elhelyezéséről szóló 20/1984(XII.21.)KM rendelet betartandó.

## 26. §

### Közműlétesítmények, közműellátás

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



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

10.) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítésére, illetve – szükség esetén- a meglévő közművek egyidejű rekonstrukciójára kell törekedni

11.) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

- a.) A talaj, a talajvíz stb. védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- b.) A szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencéből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- c.) Tilos a nyílt árkokra való szennyvízbevezetés. Ilyeneket, valamint a felhagyott kuttakba való szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
- d.) A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.).
- e.) A vízfolyások, vízfelületek karbantartásának biztosítása érdekében a 21/2006 (I.31.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani. Ennek értelmében a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások esetében a partvonalától számított 6-6 m, az egyéb közcélú vízfolyások esetében a partvonalától számított 3-3 m parti sávot szabadon kell hagyni. A parti sávban épület, építmény csak kivételesen, a fenti rendelet 3.§ 3.) bekezdés előírásainak figyelembe vételével lehet elhelyezni.
- f.) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket a meglévő vízfolyások rendszeres tisztán és karbantartásával kell megvédeni.

12.) Villamos energia ellátás

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

13.) Gázellátás

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

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

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

#### 14.) Távközlés

- a.) A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépitménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.
- b.) A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.  
A hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területet az (MSZ 7487/2-80 és az MSZ 7487/3-80 alapján kell biztosítani.

### 27. §

#### **Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**

- 1.) A település-igazgatási területen közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.
- 2.) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.
- 3.) A közterület rendeltetésétől eltérő használathoz a tulajdonos Önkormányzat engedélye/hozzájárulása szükséges.
- 4.) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:
  - Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
  - Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
  - Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
  - Utcai bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
  - Távbeszélőfülke elhelyezése
  - Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése
  - Rendezvények céljára történő alkalom szerű igénybevételel
- 5.) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.
- 6.) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.
- 7.) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

## 28. §

### **Zöldterületek (Z) Általános előírások**

- 1.) A község területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen Z „közpark” Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

## 29. §

### **Z övezet Közparkok területe**

- 1.) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- 2.) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- 3.) Az övezetbe elhelyezhető:
  - A pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
  - Vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely
  - A terület fenntartásához szükséges épület
- 4.) A zöldterületek beépítése nem haladhatja meg az 5%-ot.

## 30. §

### **(beépítésre nem szánt területek) A külterület területfelhasználási egysége**

- 1.) A külterület a következő területfelhasználási egységekre tagolódik
  - erdőterület
  - mezőgazdasági rendeltetésű terület
  - közlekedési és közmű területek
  - vízgazdálkodási terület
- 2.) A külterületre vonatkozó területfelhasználást a szabályozási és övezeti terv külterületi tervlapja tartalmazza.

## 31. §

### **Erdőgazdasági rendeltetésű területek általános előírások**

Erdőterület más területfelhasználási egységbe az illetékes hatóságok hozzájárulásával és a külterület rendezési terv módosításával sorolható. Erdőterület esetleges igénybevétele, belterületbe vonása esetén az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. tv és ennek végrehajtására kiadott 29/1997.(IV.30.)FM rendelet előírásai szerint kell eljárni.

### 32. §

#### **Ev jelű övezet Védőerdő**

Védelmi rendeltetésű erdőterületen építményt elhelyezni nem szabad.

### 33. §

#### **Ee jelű övezet Egészségügyi, turisztikai erdő**

- 1.) Az **Ee** jelű turisztikai övezet földrészletein elsődlegesen gazdálkodási és turisztikai célú tevékenység folytatható. Az érvényes üzemi tervek alapján a fakitermelés engedélyezhető, de csak felújítási és újratelepítési kötelezettség vállalása mellett.
- 2.) Az övezetben építmény csak őrzés és tárolás céljára helyezhető el. Az építmény elhelyezése céljára önálló földrészletet kell kialakítani, melynek térmértéke nem haladhatja meg az összterület 10 %-át. Az így kialakított földrészlet legfeljebb 1 %-a építhető be.

### 34. §

#### **Mezőgazdasági rendeltetésű területekre vonatkozó általános előírások**

- 1.) A mezőgazdasági rendeltetésű terület: a külterületnek a gyümölcs-szőlő, valamint növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás céljára szolgáló része illetve a belterület növénytermesztésre szolgáló része.
  - a.) a volt zártkertek a mezőgazdasági terület kertes- (Mk)
  - b.) az un. nagytáblás mezőgazdasági területek az általános (Má) mezőgazdasági területi övezetbe soroltak.
- 2.) A mezőgazdasági területen a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
- 3.) A mezőgazdasági rendeltetésű terület erdőterületté az illetékes szakhatóságok előzetes hozzájárulásával sorolható át.

### 35. §

#### **Mezőgazdasági rendeltetésű terület Mk – kertes mezőgazdasági terület**

- 1.) A 720-1500 m<sup>2</sup> közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 3%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló-

ló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.

- 2.) A kertés mezőgazdasági területen lakóépület 3000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

### **36. §**

#### **Mezőgazdasági rendeltetésű terület Má – általános mezőgazdasági terület**

- 1.) Az általános mezőgazdasági területen gazdasági épület, építmény 6.000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el, 3%-os beépítettséggel. Lakóépület 15.000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 3%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- 2.) A mezőgazdasági területen több önálló telekből az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet szerinti birtoktest alakítható ki.

### **37. §**

#### **A település térbeli fejlesztésére kijelölt területek átmeneti hasznosítása**

A külterület azon részeit, melynek belterületbe vonását irányozza elő mind a szerkezeti, mind pedig a szabályozási terv, illetve különleges övezeti besorolásúak, nem folytatható vagy végezhető olyan tevékenység, ami a belterületbe-vonást, ill. a tervezett területfelhasználást bármilyen módon és távon is akadályozza.

### **38. §**

#### **Természetvédelmi terület övezetei**

A külön jogszabályi védelem alatt álló területen területet felhasználni földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményt elhelyezni, csak a védetté nyilvánító rendelkezés, valamint az érdekelt szakhatóságok eseti előírásai szerint lehet.

### **39. §**

#### **Védelmi célú területek Bükki Nemzeti Park Természetvédelmi terület**

A 18/1976. számú OTvH határozattal védetté nyilvánított BNP Természetvédelmi (N) területén területet felhasználni, földrészletet alakítani, a növényi és állati élőhelyeket befolyásoló beavatkozást végrehajtani, építményeket elhelyezni és kialakítani csak a védetté nyilvánító

rendelkezés, valamint az érdekeltek és a szakhatóságok előírásai szerint lehet. A Nemzeti Park területéhez tartozó földrészletek helyrajzi szám szerinti felsorolását az 1. sz. melléklet tartalmazza.

#### **40. § Természeti területek**

A természeti területek természet-közeli állapotokkal jellemezhető erdő, gyeperdő, nádas művelési ágú földrészletek. Kataszterük az 1996. évi LIII. törvény 15.§-ában foglaltak alapján elkészült. Ezeken a területeken nem kívánatos olyan tevékenység, ami a tájképben, a természetes életközösségekben (növénytakarásokban) és élőhelyekben maradandó károsodást okozna. A természeti területek helyrajzi szám szerinti felsorolását a 2. sz. melléklet tartalmazza.

#### **41. § Érzékeny természeti területek (ESA vagy ÉTT)**

A 2/2002 (I.23.) Köm-Fvm együttes rendelet 2. sz. mellékletében foglaltak alapján a község határa (a belterület, valamint a nagyüzemi művelésű mezőgazdasági területek kivételével) a Bükk Nemzeti Park védőzónájába tartozik

#### **42. § Különleges madárvédelmi terület (SPA)**

A Nemzeti Park területéhez csatlakozó, annak védőhatását kiterjesztő övezet lefedi a község teljes közigazgatási területét.

#### **43. § Ökológiai Hálózat területei**

A település Nemzeti Parkon kívüli területének jelentős része a fentiekben kívül túlnyomórészt a BNP pufferzónájaként szolgál. Az övezet határai a védőövezeteket bemutató tervlapon vannak ábrázolva.

#### **44. § Zöldfolyosók övezet**

Az élő vízfolyások mentén a parttól számított 10 m-es sávban zöld folyosókra területet kell fenntartani az élővilág migrációja számára, mely elsősorban fás, bokros, illetve rét, legelő hasznosítású sáv kell, hogy legyen.

#### **45. § Egyéb területek V Vízgazdálkodási területfelhasználás**

V jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési terület védőterületei. Területükön építmények nem helyezhetők el.

## V. FEJEZET

### ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

#### 42. §

##### Az építészeti örökség védelme

- MJ besorolású épület: Római Katolikus templom Rákóczi u. hrsz 1.
- MJ besorolású épület: Vízimalom, 482 hrsz.

##### Helyi önkormányzati védelemre javasolt épületek, ingatlanok

|   |                         |
|---|-------------------------|
| Kossuth út 38.  | Hrsz: 317               |
| Egykori bencés kolostor épület-<br>együttese a körülötte lévő park-<br>kal. | Hrsz 103 és 160         |
| Kálvária domb   | Hrsz 46.                |
| Kossuth u. hrsz. 385  | Fatornácos épület       |
| Fő utca 53. hrsz. 399   | Magtár épület           |
| 475 hrsz.   | Egykori uradalmi magtár |
| Petőfi u. 14. hrsz. 134/1   | Jegyzői lakás           |
| Petőfi u. 107/1 hrsz.   | Villaépület             |

## VI. FEJEZET

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

#### 43. §

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

#### **44. § Tilalmak**

Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

A településrendezési feladatok megvalósítása, érdekében Kács község Önkormányzata:

- a kácsi 5 és 6 hrsz-ú ingatlanra 10 év időtartamra (telekalakítási és ) építési tilalmat;
- a kácsi 150 hrsz-ú ingatlanra 10 év időtartamra (telekalakítási és ) építési tilalmat;
- a kácsi 216 hrsz-ú ingatlanra 10 év időtartamra (telekalakítási és ) építési tilalmat;
- a kácsi 513 hrsz-ú beépítetlen telekre 10 év időtartamra építési tilalmat rendel el.

#### **45. § Elővásárlási jog**

Kács község önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a szabályozási tervben meghatározott, településrendezési célok megvalósítása érdekében az alábbi ingatlanok esetében:

- a kácsi 150 hrsz-ú építési telek vonatkozásában intézménybővítés megvalósítása;
- a kácsi 513 hrsz-ú beépítetlen telek vonatkozásában új lakóút kialakítása;
- a kácsi 5, 6, 48, 150, hrsz-ú ingatlanok esetében a közlekedésbiztonság megteremtése;
- a kácsi 0138, 0142, 473 hrsz-ú ingatlanok esetében új közösségi intézmény (fürdő) létesítése;
- a kácsi 0132/20 hrsz-ú ingatlanok esetében új közösségi intézmény (sportterület) létesítése érdekében.

#### **46. § Telekalakítás szabályai**

- 1.) A telekalakítás 85/2000.(XI.08.)FVM rendelet szabályai szerint kell eljárni
- 2.) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége jelen szabályozási előírásnak és szabályozási tervnek, valamint a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
- 3.) A szabályozási terv szerinti telekcsoportok rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

#### **47. § Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

- 1.) Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlan tulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.



- 2.) Az útépitési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

#### **48. §**

- 1.) Beültetési kötelezettség szükséges az ipari gazdasági terület környezetében.
- 2.) A beültetési kötelezettségnek legkésőbb a területen létesítendő építmények használatbavételéig kell eleget tenni.

#### **49. §**

Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét a módosított 1997. évi LXXVIII. tv. szabályozza.

A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt.

#### **50. §**

#### **Záró rendelkezések**

- 1.) Ez a rendelet .....lép hatályba.  
a.) hatálybelépésével egyidejűleg hatályát veszti  
a.a.)  
a.b.)  
a.c.)  
stb.
- 2.) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Kelt: ....., .....év ..... hó ..... nap

polgármester

P.H.

jegyző

MELLÉKLET  
Kács Község helyi Építési Szabályzatához

1. A karsztvízbázis védőövezete által érintett ingatlanok

a.) Belső védőövezet:  
- 065 hrsz.

b.) Külső védőövezet  
- 064/4; 064/5; 066; 067; 068; 102; 103; 160 hrsz.