

# NOVAJ

Község Önkormányzata Képviselő-testületének

**8/2019. (IX. 30.) rendelete**

## **NOVAJ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**



## **TARTALOMJEGYZÉK**

**Novaj község Önkormányzata Képviselő-testületének  
8/2019. (IX.30.) rendelete  
Novaj község Helyi Építési Szabályzatáról**

### **Mellékletek**

1. melléklet: Belterület szabályozás, M=1:2.500
2. melléklet: Külterület szabályozás, M=1:6.000

### **Függelékek**

1. függelék: Régészeti lelőhelyek
2. függelék: Zajterhelési határértékek

# **NOVAJ KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**Novaj község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**8/2019. (IX.30.) rendelete**

**Novaj község Helyi Építési Szabályzatáról**

Novaj Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a 45. § (2) bekezdés bb) alpontjában, a 32. § a) pontjában és a 36. §-ban foglaltakra figyelemmel, a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek és az érintett területi és települési önkormányzatok, illetve a partnerségi egyeztetés szabályai szerint a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## ***I. ÁLTALÁNOS RÉSZ***

### **1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

#### **1. §**

- (1) A HÉSZ előírásait az építésre- és településrendezésre vonatkozó, valamint az egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (2) A HÉSZ a mellékletét képező SZT-b jelű, M=1:2500 és SZT-k jelű, 1:6000 méretarányú szabályozási tervekkel együtt érvényes.
- (3) A belterület határvonalát a képviselőtestület a szabályozási terv alapján határozza meg.
- (4) Terület belterületbe vonása csak a képviselőtestület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.
- (5) A HÉSZ, illetve az annak mellékletét képező szabályozási tervben előírt helyi közutakat és közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

### **I. Fejezet**

#### **Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

### **2. Az épített környezet értékeinek védelme**

#### **2. §**

- (1) Az épített környezet értékeinek védelmére vonatkozó szabályokat a településképi rendelet határozza meg.
- (2) A meglévő domborzati viszonyokat óvni kell, ezért támfalat építeni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak indokolt mértékben, az építmények elhelyezése érdekében, valamint vízelvezetési, geológiai vagy talajmechanikai okból lehet.

### **3. Régészeti lelőhelyek**

#### **3. §**

- (1) A település régészeti lelőhelyeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A régészeti lelőhelyek területén a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

## **II. Fejezet**

### **A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **4. Táj- és természetvédelem**

##### **4. §**

- (1) Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megőrzését.
- (3) Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a tájba illesztés szabályait a Településképi rendelet határozza meg.

#### **5. Védelem alatt álló, illetve védelemre javasolt természeti területek és értékek**

##### **5. §**

- (1) A település területén a Natura 2000 hálózathoz, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek (a továbbiakban: védett területek) lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza, e területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Védett természeti területen biztosítani kell a természeti állapotot fenntartó gazdálkodás feltételeinek biztosítását.
  - a) a gazdálkodás környezet- és természetkímélő módszerek alkalmazásával történhet,
  - b) a terület állapotát és jellegét természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni tilos.
  - c) a Natura 2000 hálózat által érintett területeken új épület elhelyezése tilos.
  - d) Új építmény elhelyezése kizárólag a hagyományos legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, természetkímélő erdőgazdálkodáshoz kapcsolódóan létesíthető.
- (3) Védett természeti területen, új adótorony, távközlési magas építmény, magasfeszültségű villamos távvezeték nem létesíthető.
- (4) Védett természeti területen új külszíni művelésű bánya nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bánya területe csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával engedélyezett.

## **III. Fejezet**

### **Környezetvédelmi előírások**

#### **6. Környezetvédelem**

##### **6. §**

A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, hogy a használat

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
- c) kizárja a környezetkárosítást,
- d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

## **7. A termőföld védelme**

### **7. §**

- (1) A település területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve terület-előkészítés során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén környezetkárosító anyag feltöltésre nem használható.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során minőségtanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (5) Rézsű csak úgy alakítható ki, hogy állékonysága a telken belül biztosítható legyen.

## **8. A levegő védelme**

### **8. §**

- (1) A település területén tilos a levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

## **9. Hulladékártalmatlanítás és -elhelyezés**

### **9. §**

- (1) A település közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak akkor folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.
- (3) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, talajvizet szennyező technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem építhető.

## **10. Felszíni vízrendezés**

### **10. §**

- (1) Új vízfelületet (pl. tavat) létesíteni csak akkor szabad, ha a szükséges vízutánpótlás állandóan biztosítható.
- (2) Vízfelületek karbantartásának céljára:
  - a) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
  - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es,sávot szabadon kell hagyni.
- (3) Mélyebb fekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének megoldását követően lehet.

- (4) A település területén futó vízfolyások építési korlátozással érintett védőtávolságok lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. Az érintett területeken az alábbi rendelkezések az érvényesek:
- a) A vízfolyások külterületi szakaszain a beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telkeken a partvonalától számított 50 méteres sáv,
  - b) a beépítésre szánt övezetbe tartozó telkeken a partvonalától számított 20 méteres sávban új építmények elhelyezése tilos.
  - c) A védőtávolságon belül eső meglévő épületeken csak az állagmegóvást szolgáló építési munkák végezhetők, azok helyére csak az eredetivel azonos alaprajzú, építménymagasságú és tömegű épület építhető.

## **11. Zaj elleni védelem**

### **11. §**

Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi építményt és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

## **IV. Fejezet**

### **Közművek előírásai**

## **12. Közművesítés általános előírásai**

### **12. §**

- (1) Építési övezetben teljes közművesítettséget kell biztosítani, de átmenetileg a részleges közművesítettség szintjét kell elérni a 37. § figyelembe vételével.
- (2) A teljes közművesítettséggel rendelkező beépítésre szánt területeken az építés feltétele a vezetékes közcsatorna hálózatra való rákötés. Elvezető – szennyvíz- és csapadécsatorna – hálózat hiányában – átmenetileg – az építés feltétele, a részleges közművesítettségi kategória szintjének minősülő közműhelyzet esetén, a talajadottság szerinti csapadékvíz-szikkasztás és – legfeljebb kétlakásos épület esetén – a zárt szennyvíztároló. A közcsatorna hálózat kiépítése után, ezekre a telkekre, 1 éven belül kötelező a közműpótló használatának a felszámolása és a hálózatra történő rákötés.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezetékek-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) Új útburkolat vagy rekonstrukció kivitelezésekor az útburkolat által takart közművek egyidejű megépítéséről, illetve felújításáról gondoskodni kell. Az útburkolat – koordináció hiányából származó – ismételt felbontása csak a mulasztó jogi/természetes személy, illetve hatóság költségére lehetséges.
- (5) A település beépítésre nem szánt területén, bel- és külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú, szállásférőhelyet nyújtó, gazdasági célú tevékenységre szolgáló új épület elhelyezése, illetve meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása, rendeltetési mód változás csak akkor lehetséges, ha a megfelelő egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvízelvezetés, a felszíni vízrendezés az előírásoknak megfelelően biztosítható.
- (6) A területen építés vagy rendeltetési mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
  - a) a beépített, illetve beépítésre szánt területeken, valamint a belterület beépítésre nem szánt részein is az övezeti előírásokban rögzített közművesítettség rendelkezésre áll,

- b) a külterületen a villamosenergia-ellátás biztosított, továbbá a közegészségügyi szervezet által is elfogadott egészséges ivóvízellátás, valamint a keletkező szennyvizek gyűjtése, elhelyezése megoldott.

### **13. Vízellátás**

#### **13.§**

- (1) Beépítésre szánt területen új vízvezeték építeni csak a közcsonna-hálózat kiépítésével egyidejűleg szabad. A vízvezeték a vízszolgáltatást megkezdeni csak a szennyvízcsatorna üzembe helyezését követően lehet.
- (2) A beépítésre nem szánt bel- és a külterületen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, illetve meglévő épület a felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, amennyiben az ivóvízellátás és a szükséges tűzivíz biztosítható.

### **14. Szennyvízelvezetés**

#### **14. §**

- (1) A beépítésre szánt területeken a közcsonna kiépítéséig ideiglenesen duplafalú, vízzáró szigetelésű, zárt szennyvíztároló alkalmazható. A közcsonna-hálózat kiépítése után, ezekre a telkekre, 1 éven belül kötelező a közműpótló használatának a felszámolása és a hálózatra történő rákötése.
- (2) Lakóterületeken és településközpont vegyes területeken lakóépületen kívül egyéb rendeltetésű létesítmény, csak közcsonna-hálózatra rákötött ingatlanon létesíthető.
- (3) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos, még átmenetileg – rövid időre – sem lehetséges.
- (4) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet vízzáró szigetelésű, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, és a közcsonna-hálózathoz való csatlakozás 100 m-en belül nem lehetséges.
- (5) A település beépítésre nem szánt területén elhelyezhető építményben keletkező szennyvizek tisztítására egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is létesíthető, amennyiben a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja meg a 3 m<sup>3</sup>-t, és a közcsonna-hálózathoz való csatlakozás 200 m-en belül nem lehetséges.
- (6) Közcsonnába csak kommunális jellegű szennyvíz vezethető. Amennyiben az ingatlanon keletkező szennyvíz nem kommunális jellegű, úgy annak előtisztításáról gondoskodni kell és csak az előtisztítása után vezethető a közcsonnába.

### **15. Csapadékvíz-elvezetés**

#### **15.§**

- (1) Közterületi csapadékvíz-csatorna vagy árok hiánya esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.
- (2) A beépítésre szánt területeken – a szilárd útburkolat építésével egyidejűleg – a csapadékvíz elvezető rendszert ki kell építeni
- (3) A már beépített területeken a meglévő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a már burkolt utak soron következő rekonstrukciójáig fenntartható. Ezeken a területeken a szilárd

burkolat kiépítésével, vagy rekonstrukciójával egyidejűleg kell a felszíni vízelvezetést hidraulikailag méretezett elvezetési (nyílt árkos vagy zárt csapadécsatornás) rendszerrel kiépíteni.

- (4) A beépítésre nem szánt területeken legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni a végbefogadóig és annak zavarmentes üzemét, folyamatos karbantartással kell biztosítani.
- (5) A csapadékvíz élő vízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgyat kell elhelyezni.
- (6) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba, befogadóba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyepréteg burkolattal parkoló létesítése tilos.
- (7) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. Építési munka csak akkor végezhető, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (8) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják. Az áteresz méretét úgy kell meghatározni, hogy az, víz-visszaduasztást ne okozzon, a vízszállítás akadálymentes legyen. Egy telekre csak és kizárólag egy áteresz létesíthető. Az áteresz szélessége telkenként nem lehet 3,5 m-nél nagyobb. A kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi behajtó felszínéről és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély. A nyílt árok fenekét és max. 50 cm magasságig az oldalát szint-, medertartás és a karbantarthatóság érdekében burkolni kell. A talajminőség függvényében 1–3 %-ot meghaladó lejtésű árkot csak teljes szelvényében burkolt árokként szabad kialakítani a meder erózió elkerülése érdekében. Ezt meghaladó lejtésű terepen kialakítandó árok csak lépcsőzéssel alakítható ki.
- (9) Csapadékvizek a közcsonna-hálózatba nem vezethetők.

## **16. Energiaellátás és elektronikus hírközlés**

### **16.§**

- (1) Szabadvezetékes hálózat létesítése esetén az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a villamos energia elosztó, a közvilágítási és elektronikus hírközlési szabadvezetéseket közös, egyoldali oszlopsorra kell feszíteni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.
- (2) A föld feletti elhelyezésű villamosenergia-ellátással rendelkező területen az egyes ingatlanok új bekötését földkábeles csatlakozással kell kiépíteni, hogy távlatban a kiefeszültségű szabadvezetékes elosztóhálózat föld alá történő áthelyezését a meglevő bekötések ne akadályozzák.
- (3) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos fényforrással szerelt lámpatestek alkalmazhatóak.
- (4) Beépítésre szánt területen, a burkolt utakkal rendelkező területen, illetve utak szilárd burkolatának kiépítésekor új vezetékes hírközlési hálózat létesítése, illetve meglevő rekonstrukciója csak föld alatti (földkábel, alépítmény) elhelyezéssel történhet.

## **17. A közművesítés mértékének előírása**

### **17.§**

Novaj közigazgatási területén építeni és építmény rendeltetését megváltoztatni akkor lehet, ha

- a) az övezet vagy építési övezet előírásainak megfelelő közműellátás biztosított,

- b) övezeti előírás hiányában beépítésre szánt területen a teljes közműellátás, beépítésre nem szánt területen a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a villamosenergia-ellátás biztosított,
- c) a jelen szabályzat szennyvíz és csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

## 2. KÜLÖNÖS RÉSZ

### V. Fejezet

#### 18. Területfelhasználási egységek

##### 18.§

- (1) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A beépítésre szánt területek általános használatuk jellege, valamint sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

- a) Lakóterület

- 1. falusias lakóterület, jele: **Lf**
- 2. kertvárosias lakóterület, jele: **Lke**

- b) Vegyes terület

- 1. településközpont, jele: **Vt**

- c) Gazdasági terület

- 1. Kereskedelmi, szolgáltató, jele: **Gksz**

- d) Különleges terület

- 1. Pincével, jele: **Kpincével**

- (3) A település területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

- a) Közlekedési terület

- 1. Közúti közlekedési terület: **KÖu**

- b) Zöldterület

- 1. közkert, jele: **Zkk**

- c) Erdőterület

- 1. Védelmi erdő, jele: **Ev; Ev-p**
- 2. Gazdasági erdő, jele: **Eg**

|                                                               |                      |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|
| 3. Közjóléti erdő, jele:                                      | <b>Ek</b>            |
| d) Mezőgazdasági terület                                      |                      |
| 1. Általános mezőgazdasági terület - szántó, jele:            | <b>Má-sz</b>         |
| 2. Általános mezőgazdasági terület - gye, jele:               | <b>Má-gy, Má-gyp</b> |
| 3. Általános mezőgazdasági terület – szőlő, gyümölcsös, jele: | <b>Má-sző</b>        |
| 4. Kertes mezőgazdasági terület, jele:                        | <b>Mk</b>            |
| e) Különleges beépítésre nem szánt terület                    |                      |
| 1. Bánya, jele:                                               | <b>Kb-b</b>          |
| 2. Temető, jele:                                              | <b>Kb-t</b>          |
| 3. Mezőgazdasági üzemi, jele:                                 | <b>Kb-mű</b>         |
| 4. Nagyterjedésű sportolási célú terület, jele:               | <b>Kb-sp</b>         |
| 5. Tábor, jele:                                               | <b>Kb-tábor</b>      |

## **19. Általános övezeti előírások**

### **19.§**

- (1) Novaj község közigazgatási területe az egyes területfelhasználási egységek meglévő vagy tervezett rendeltetése és beépítési jellemzői alapján építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódik.
- (2) Az építési övezetekre, illetve övezetekre vonatkozó részletes övezeti előírásokat jelen általános övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (3) Amennyiben az övezeti, illetve építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, az előkert mélysége a homlokvonalról nézve jobb- és baloldali szomszédos épületek előkertjeinek mértéke közé eshet, beépítetlen terület esetén pedig 5,0 m.
- (4) A teljes egészében építési helyen kívül eső meglévő épület abban az esetben bővíthető, ha a bővítmény teljes alapterülete az építési helyre esik, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.
- (5) Olyan épület, épületrész, amelynek csak egy része esik az építési helyen belülre, csak az építési helyen belül bővíthető, ha egyébként megfelel az övezeti előírásoknak.

## **VI. Fejezet**

### **Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

## **20. A beépítésre szánt területek általános előírásai**

## **20.§**

- (1) A beépítésre szánt területek építési övezetekre tagozódnak, ezek beépítésének feltételeit az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- (2) Az építési övezetek telkeire vonatkozó szintterületi mutató a telken elhelyezhető valamennyi építmény szintterületének és a telek területének viszonszáma.
- (3) Az egyes építési övezetekben az adott övezetre meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, alakíthatók ki.
- (4) A telekalakítás szabályai:
  - a) Az újonnan kialakítható telek legkisebb területét az övezeti előírások tartalmazzák.
  - b) Szabályozási vonallal érintett telek mérete a szabályozási tervnek megfelelő telekfelosztást követően kisebb lehet az övezetre előírt legkisebb telekméretnél.
  - c) Meglévő telek akkor is megosztható, ha a kialakuló telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott telekméretnél legfeljebb 5%-kal kisebb.
  - d) Nyeles telek nem alakítható ki.
- (5) A telkek beépítési módja
  - a) oldalhatáron álló (O)
  - b) szabadon álló (SZ)
  - c) zárt sorú (Z)
- (6) Terepszint alatti beépítés legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.
- (7) A szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületekre a közterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

## **21. Lakóterületek általános előírásai**

### **21.§**

- (1) A lakóövezet elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az övezet építési telkein az országos településrendezési követelményekről szóló jogszabályok előírásaival összhangban, a HÉSZ-nek az adott lakóövezetre vonatkozó előírásai alapján más elsődleges funkciójú építmény is elhelyezhető.
- (2) Lakóterületen nem helyezhető el:
  - a) üzemanyag-töltő állomás,
  - b) parkolóház.
- (3) Szabadonálló beépítési mód esetén az újonnan kialakításra kerülő telek szélessége legalább 16 m legyen.
- (4) Közművesítettség mértéke: teljes.
- (5) Ha az adott övezetre vonatkozó szabályok ettől eltérően nem rendelkeznek, akkor a lakóövezetekben egy építési telken legfeljebb egy lakóépület, legfeljebb két rendeltetési egységgel építhető.

## **22. Falusias lakóterület (Lf)**

### **22.§**

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) egy lakóépület maximálisan 2 lakóegységgel, vagy két lakóépület egy-egy lakóegységgel, valamint
- b) az országos településrendezési követelményekről szóló jogszabályban szereplő funkciók.

(2) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a **3. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.

(3) Az „Lf” jelű övezeteiben a max. beépíthetőség meghatározásánál a telkek 1000m<sup>2</sup> fölötti területeinek csak 50%-a számítható be.

(4) Az „Lf” jelű építési övezetekben előkertet nem kell kialakítani.

## **23. Kertvárosias lakóterület (Lke)**

### **23.§**

(1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

- a) egy telken legfeljebb egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület, valamint
- b) az országos településrendezési követelményekről szóló jogszabályban szereplő funkciók.

(2) Az építési övezetben a beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a **4. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.

## **24. Településközpont vegyes terület (Vt)**

### **24.§**

(1) Az építési övezetben elhelyezhetők a lakó rendeltetésű épületeken kívül:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport építmények.

(2) Az építési övezetben a beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a **5. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.

(3) Az előkert mélysége: 3 méter.

(4) A közművesítettség mértéke: teljes.

## **25. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)**

### **25.§**

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál:
  - a) gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
  - b) raktárak, tárolóépítmények,
  - c) szolgáltató építmények,
  - d) igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú építmények
  - e) szolgálati lakások a gazdasági célú épületen belül,
  - f) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási építmények
  - g) üzemanyagtöltő állomás.
- (2) Az építési övezetben előkert kialakítása nem szükséges.
- (3) Az építési övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az **6. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.

## **26. Különleges területek**

### **26.§**

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területtől.
- (2) A közművesítettség mértéke: teljes, de közcsatornás szennyvízelvezetés helyett zárt szennyvíztároló is építhető.

## **27. Különleges terület – pincékkel (Kpincékkel)**

### **27.§**

- (1) A terület jellemzően pincékkel, borházakkal beépült különleges terület.
- (2) Az övezetben elhelyezhető funkciók: vendéglátó egység, élelmiszer kereskedelem.
- (3) A telekalakításnál, illetve épület-elhelyezésnél figyelembe kell venni a környező pincéket, azok megközelíthetőségét, a meglévő utakat, és a domboldal felszíni vízelvezetését is.
- (4) Közterületen megjelenő pinceszellőzők kialakítása a közterület-használatot nem korlátozhatja, nem veszélyeztetheti.
- (5) Különleges terület pincékkel terület beépítése csak teljes közművesítéssel lehetséges. De vezetékes gázellátás helyett alkalmazható egyéb hőenergia hordozó is.

- (6) Az övezetben előkertet nem kell kialakítani, utcafronti beépítés is lehetséges.
- (7) A pincék megközelítését közterületről biztosítani kell.
- (8) A közlekedési területnek szabályozott területen pincebejárat nem lehet.
- (9) A beépített alapterület legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet, az építendő épületek homlokzatsíkját a meglévő borházak homlokzataival összhangban kell kialakítani.
- (10) Az építési övezetben a beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a **7. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.

## VII. Fejezet

### Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

#### 28. Erdőterület

##### 28.§

- (1) Erdőterület a Szabályozási terven E jellel jelölt terület. A külterületi üzemtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről az érvényes erdészeti üzemterv rendelkezik.
- (2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint
  - a) védelmi (védett és védőerdő) (Ev, Ev-p)
  - b) gazdasági (Eg)
  - c) közjóléti (Ek)erdők lehetnek.
- (3) Erdőterületen kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból építhető.
- (4) A védelmi rendeltetésű erdőterületeken épület nem helyezhető el és mesterséges felületek sem létesíthetők, kivéve a védett erdő kezeléséhez, vadgazdálkodáshoz szükséges építményeket.

## **29. Erdőterület – védelmi erdők övezete (Ev)**

### **29.§**

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven **Ev** jellel jelölt területek, amelyek elsődlegesen a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni, mesterséges felületeket létrehozni nem lehet.
- (3) A védelmi rendeltetésű erdő területén az erdőgazdasági műveléshez vagy közérdekből szükséges infrastruktúra elemei – föld feletti villamos és hírközlési vezeték, antennatorony kivételével – akkor helyezhetők el, ha azok az erdő természeti és védelmi rendeltetését nem akadályozzák.
- (4) Az **Ev-p** jelű pincés véderdő övezetben terepszint feletti beépítés: 0%, terepszint alatti beépítés csak a meglévő pincék bővítéseként lehetséges, legfeljebb 80%.

## **30. Erdőterület – gazdasági erdők övezete (Eg)**

### **30.§**

- (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterületek a szabályozási terven **Eg** jellel jelölt területek, melyeken a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezeteiben az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények, valamint a gazdasági épületekkel egységben maximum 150 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű legfeljebb 2 egységes lakóépület helyezhető el.
- (3) Az övezet telkein az építés feltételei:
  - a) a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha)
  - b) a beépítés módja szabadonálló
  - c) a beépítés mértéke legfeljebb 0,5%
  - d) a megengedett max. építménymagasság 5,5 m
  - e) közművesítettség mértéke legalább hiányos.
- (4) A hiányos közművesítettség szint legalább a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

## **31. Erdőterület – közjóléti erdők övezete (Ek)**

### **31.§**

A közjóléti rendeltetésű erdő területén - 0198 hrsz - max. 5 %-os beépíthetőséggel, legalább 0,6 ha nagyságú területen, az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő építmények építhetők.

### **32. Mezőgazdasági terület**

#### **32.§**

- (1) A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
  - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
  - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- (2) Mezőgazdasági területen a földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés (pl.: szőlőültetvény) alatt álló része keríthető le, természetes vagy természetbe illő anyag használatával. Egyéb földrészlet nem keríthető le.

### **33. Általános mezőgazdasági terület (Má)**

#### **33.§**

- (1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven (Má) jellel szabályozott terület. Az általános mezőgazdasági területbe az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas szántó, gyeper és szőlő- és gyümölcssterületek tartoznak.
- (2) Az általános mezőgazdasági területeteken építmények elhelyezésének szempontjából
  - a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz)
  - b) általános mezőgazdasági terület – gyeper (Má-gy1, Má-gy2, Má-gyp)
  - c) általános mezőgazdasági terület – árutermelő szőlő- és gyümölcsstermesztés területe (Má-sz1, Má-sz2)rendeltetésűek.
- (3) Általános mezőgazdasági területen lakóépület csak a gazdálkodáshoz szükséges kintlakás céljából építhető.

### **34. Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz)**

#### **34.§**

- (1) A Szabályozási terven **Má-sz** jellel jelölt övezet elsődlegesen szántóföldi gazdálkodásra szolgáló terület.
- (2) Az Má-sz jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

### 35. Általános mezőgazdasági terület – gye (Má-gy1, Má-gy2)

#### 35.§

- (1) A Szabályozási terven **Má-gy** jellel jelölt övezet a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) **Má-gy1** jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Az **Má-gy2** jelű övezetben a hagyományos legelő-, és gyepgazdálkodáshoz, valamint az állattartáshoz kapcsolódó, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, árusítás építményei helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
  - a) a beépíthető legkisebb telekméret 50.000 m<sup>2</sup> (5 ha);
  - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 50m;
  - c) a beépítés módja: szabadonálló;
  - d) A beépítettség mértéke maximum 5%;
  - e) legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m.
- (4) Az **Má-gy2** jelű övezetben a hagyományos legelő-, és gyepgazdálkodáshoz, valamint az állattartáshoz kapcsolódó, valamint az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, árusítás építményei helyezhetők el.
- (5) Az **Má-gy2** övezetben legalább a hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (6) Az **Má-gy2** övezetben az övezeti előírásokkal összhangban lévő, megfelelően művelt területek esetén, mezőgazdasági birtokközpont kialakítható abban az esetben, ha a „mezőgazdasági birtoktest” legalább 20 ha (200.000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 2 ha (20.000 m<sup>2</sup>) kell, hogy legyen. A maximális beépíthetőség 20%.
- (7) Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti és a telek közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető.
- (8) A birtokközpont épületegyüttese körül legalább 10 méter széles erdősáv létesítendő, a kistájra jellemző honos, ill. kultúrfajokkal.
- (9) Az **Má-gyp** jelű pincés általános mezőgazdasági övezetben terepszint feletti beépítés: 0%, terepszint alatti beépítés csak a meglévő pincék bővítéseként lehetséges, legfeljebb 80%.

### 36. Általános mezőgazdasági terület – szőlő, gyümölcsös (Má-sző)

#### 36.§

- (1) A szabályozási terven **Má-sző** jellel jelölt terület elsősorban nagyüzemi jellegű árutermelő szőlő- és gyümölcsstermesztésre kijelölt terület.
- (2) **Má-sző1** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.

- (3) Az **Má-sző2** övezetben a szőlő és gyümölcsstermesztéshez, valamint a mezőgazdasági tevékenységekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás, valamint a borturizmus vendéglátó építményei helyezhetők el, az alábbi feltételek szerint:
- a) a beépíthető telekméret- amennyiben a terület legalább 70%-ban szőlő, vagy gyümölcsműveléssel hasznosul -  
szőlő művelési ág esetén 2 ha (20.000m<sup>2</sup>)  
gyümölcs művelési ág esetén: 5 ha (50.000m<sup>2</sup>)
  - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
  - c) a beépítés módja: szabadonálló;
  - d) a beépítés mértéke legfeljebb: 5 %;
  - e) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 m;
  - f) a terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb: 5%.
- (4) Az Má-sző2 övezetben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétel, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló biztosítása.
- (5) Az Má-sző2 övezetben az övezeti előírásoknak megfelelő funkcióval és építményekkel birtokközpont kialakítható abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 20 ha (200.0000 m<sup>2</sup>) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 2ha (20.000m<sup>2</sup>) kell, hogy legyen. A birtokközpont maximális beépíthetősége: 20%.
- (6) Az Má-sző-2 övezetben birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti és a telkek közútról, vagy önálló hrsz-on nyilvántartott magánútról megközelíthetők.
- (7) A birtokközpont épületegyüttese körül legalább 10 méter széles erdősáv létesítendő honos illetve a kistájra jellemző kultúrfajokkal.

### **37. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)**

#### **37.§**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület a szabályozási terven Mk jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve a saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység színtere, helyszíne.
- (2) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetében a kertészeti termelést, szőlőtermesztést, gyümölcsstermesztést, a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló és ezen funkcióhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el. Lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes jellegű épület az övezetben nem helyezhető el.
- (3) A kertes mezőgazdasági terület (Mk) övezetben építeni legalább 60 %-ban kert, szőlő vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telekre lehet. Szántó, gyeperdő, parlag nem építhető be.
- (4) A kertes mezőgazdasági terület Mk-1 övezetben az épületek elhelyezésének feltételei a következők:
- a) az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret: 1500m<sup>2</sup>
  - b) a beépíthető legkisebb telekszélesség: 12 m
  - c) a legnagyobb beépíthetőség: 8 %
  - d) az építhető épületek össze alapterülete legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet

- e) legnagyobb épület magasság 3,5 m
  - f) a terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 5 %
  - g) legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (5) A kertes mezőgazdasági terület Mk-2 övezetben az épületek elhelyezésének feltételei a következők:
- a) gazdasági épületek építésére az Mk-1 es övezet előírásai érvényesek.
  - b) Az Mk-2 es övezetben legalább 3000m<sup>2</sup> nagyságú telken lakófunkciójú épület is építhető, a terület legalább 70%-os szőlő, gyümölcs vagy kert művelése esetén
  - c) a beépíthető legkisebb telekszélesség 15 méter;
  - d) a legnagyobb beépíthetőség: 8%;
  - e) az építhető épületek összterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet;
  - f) a legnagyobb épület magasság 3,5m;
  - g) a terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb: 5%;
  - h) legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

### **38. Vízgazdálkodási terület (V, Vb)**

#### **38.§**

- (1) A vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven **V** jellel jelölt övezet az állandó és időszakos vízfolyások, patakok, állóvizek telke, valamint a **Vb** jellel jelölt vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe.
- (2) A vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag vízgazdálkodással, illetve természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

### **39. Különleges beépítésre nem szánt terület – bánya (Kb-b)**

#### **39.§**

- (1) Az övezetben építési tevékenység nem folytatható.
- (2) A bányaterületek természetközeli rekultivációjáról, balesetek elleni védelméről a tulajdonosnak kell gondoskodni.
- (3) Újbóli művelésbe vonás esetén meredek, csúszásveszélyes partoldalak nem alakíthatók ki.

### **40. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-t)**

#### **40.§**

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-t jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 2500 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítés módja szabadonálló;
  - c) a beépítettség maximális mértéke: 5%;
  - d) legnagyobb megengedett épületmagasság: 6,0 m;
  - e) a beépítés legalább részleges közművesítéssel lehetséges.
- (3) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.
- (4) Az övezet területén több fő funkciójú épület építhető.
- (5) A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles, háromszintű növénytakarást kell biztosítani.

#### **41. Különleges beépítésre nem szánt terület – Mezőgazdasági üzemi terület (Kb-mű)**

##### **41.§**

- (1) A Kb-mezőgazdasági üzemi jelű mezőgazdasági üzemi terület a település beépítésre szánt területének a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló területe.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők:
- mezőgazdasági feldolgozó üzemi építmények
  - az előbbiektől működéséhez szükséges raktár, tárolóépítmény
  - a rendeltetészerű és biztonságos működéshez szükséges egy darab lakás.
- (3) Az övezetben építés az alábbiak szerint lehetséges: legfeljebb 4%-os beépíthetőséggel, legalább 70%-os zöldfelülettel, legfeljebb 8,0m-es épületmagassággal. A kialakítható legkisebb telekméret: 5000m<sup>2</sup>.
- (4) Az övezetben új épület nem építhető.

#### **42. Különleges beépítésre nem szánt terület – nagyterjedésű sportolási célú terület (Kb-sport)**

##### **42.§**

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület – nagyterjedésű sportolási célú terület a Szabályozási terven **Kb-sport** jellel szabályozott övezet.
- (2) Az övezetben kizárólag a rendeltetéshez kapcsolódó kiszolgáló, közösségi célú és vendéglátó épületek helyezhetők el.
- (3) Az övezetben építés az alábbiak szerint lehetséges: legfeljebb 10%-os beépíthetőséggel, legalább 70%-os zöldfelülettel, legfeljebb 6,0m-es épületmagassággal. A kialakítható legkisebb telekméret: 3000m<sup>2</sup>.

#### **43. Különleges terület – tábor (Kb-tábor)**

##### **43.§**

- (1) A **Kb-tábor** jelű különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek célterületei.
- a) Az építési övezetben elhelyezhető
    - 1. a pihenést, testedzést, turizmust szolgáló építmény, skanzen,

2. kulturális építmény,
  3. kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató, egyéb szolgáltató építmény,
  4. szolgálati lakás,
  5. kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú építmény;
- b) nem helyezhetők el
1. egyéb gazdasági célú építmény
  2. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (2) Az építési övezetben a beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét a **8. melléklet** táblázata alapján kell meghatározni.
- (3) Az övezetben a felsorolt funkciókhoz teljes közművesítés szükséges.

#### **44. Közúti közlekedési területek (KÖu)**

##### **44.§**

- (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárforgalmi létesítmények, a Szabályozási Terven jelölt parkolók, a járdák és gyalogutak mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú közlekedés létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen elhelyezhetők az OTEK 26. §-ban szereplő funkciók.
- (3) A közlekedési területen belül a műtárgyakat, a közműveket, a közterületi építményeket és a növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést, az utak beláthatóságát ne zavarják. A közlekedési területen belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak a közút kezelőjének hozzájárulásával lehetséges.
- (4) A közutak osztályba sorolása a következő:
  - a) Országos mellékút: 2502 j. Andornaktálya – Mezőkövesd összekötő út külterületen (meglévő) K.V.B
  - b) Országos mellékút: 2503 j. Eger – Novaj összekötő út belterületen (meglévő) B.V.c.B (Mátyás út - Ostorosi út)
  - c) Országos mellékút: 2503 j. Andornaktálya – Mezőkövesd összekötő út külterületen (meglévő) K.V.B
  - d) Külterületi feltáró utak, kiszolgáló utak: K.VI.C
  - e) Lakó utak: Az összes egyéb belterületi út (meglévő) B.VI.d.C
  - f) Tervezett lakó utak: B.VI.d.B, B.VI.d.C
  - g) Gyalogút: B.VIII.C
- (5) A település területén a közúthálózat számára az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
  - a) 2502 j. Andornaktálya – Mezőkövesd összekötő út: meglévő szélesség
  - b) 2503 j. Eger – Novaj összekötő út: meglévő szélesség
  - c) A meglévő gyűjtőutak kialakult szabályozása megtartandó, a szabályozási tervlap szerint

rendezendő

- d) Az új gyűjtőutak szabályozási szélessége: 22,0 m;
  - e) A kiszolgáló és lakóutak kialakult szabályozási szélessége általában megtartandó, kivéve a szabályozási terven szereplő kiigazításokat.
  - f) Az új kiszolgáló utak szükséges szabályozási szélessége: 12,0-16,0 m;
  - g) Az új gyalogút szabályozási szélessége legalább: 3,0 m;
- (6) Kerékpárforgalmi létesítmény alakítandó ki: 2502 jelű és 2503 jelű országos mellékutak mentén
  - (7) A kerékpáros pihenők és tárolók kialakítását a kijelölt nyomvonalakhoz kapcsolódóan kell kijelölni, amelyek helyszíneiről a felhasználókat megfelelő módon tájékoztatni és a nyomvonal mentén előjelezésükről gondoskodni szükséges.
  - (8) A gyalogos közlekedés számára az utak szabályozási szélességén belül megfelelő gyalogjárdákat kell kiépíteni.
  - (9) A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közút kezelőjének hozzájárulásával szabad.
  - (10) A védőtávolság külterületen: külterületi feltáró utak számára az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni.
  - (11) A járművek elhelyezése: Valamennyi új beruházással egyidejűleg az OTEK alapján szükséges parkoló mennyiséget saját telken kell elhelyezni.
  - (12) A közterületek burkolatlan felületeit, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
  - (13) Nyílt árkos vízvezető rendszerek módosításakor (kapubejáró, csatornázás) a közútkezelői hozzájárulást minden esetben be kell szerezni.

#### **45. Zöldterület – közkert (Zkk)**

##### **45.§**

- (1) Zöldterület (közkert) – a szabályozási terven **Zkk** jellel jelölt övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) A **Zkk** jelű övezet telkein épület nem építhető. Közkert telkein a zöldterület legalább 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (3) Zöldterületen közlekedési, föld feletti közmű- és hírközlési műtárgyak és berendezések – gyalogos és kerékpárút, illetve közvilágítás kivételével – nem helyezhetők el.

## **4. ZÁRÓ RÉSZ**

**VII. Fejezet**  
**Alkalmazási és zárórendelkezések**

**46. Alkalmazási rendelkezések**

**46.§**

Ahol a telek területe több övezetbe esik, a megengedett beépítési értékek a beépítéssel érintett övezetnek megfelelő területre számítandók.

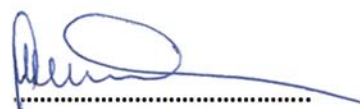
**47. Záró rendelkezések**

**47.§**

- (1) Ez a rendelet 2019. év október 29. napján lép hatályba.
- (2) A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Novaj Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2005. (XII.12.) önkormányzati rendelete.
- (3) A HÉSZ-t a hatályba lépést követően indított eljárásokban kell alkalmazni.

  
.....  
**Dr. Darvainé Dr. Kádár Katalin**  
polgármester



  
.....  
**Szabó Sándor**  
aljegyző

**MELLÉKLETEK:**

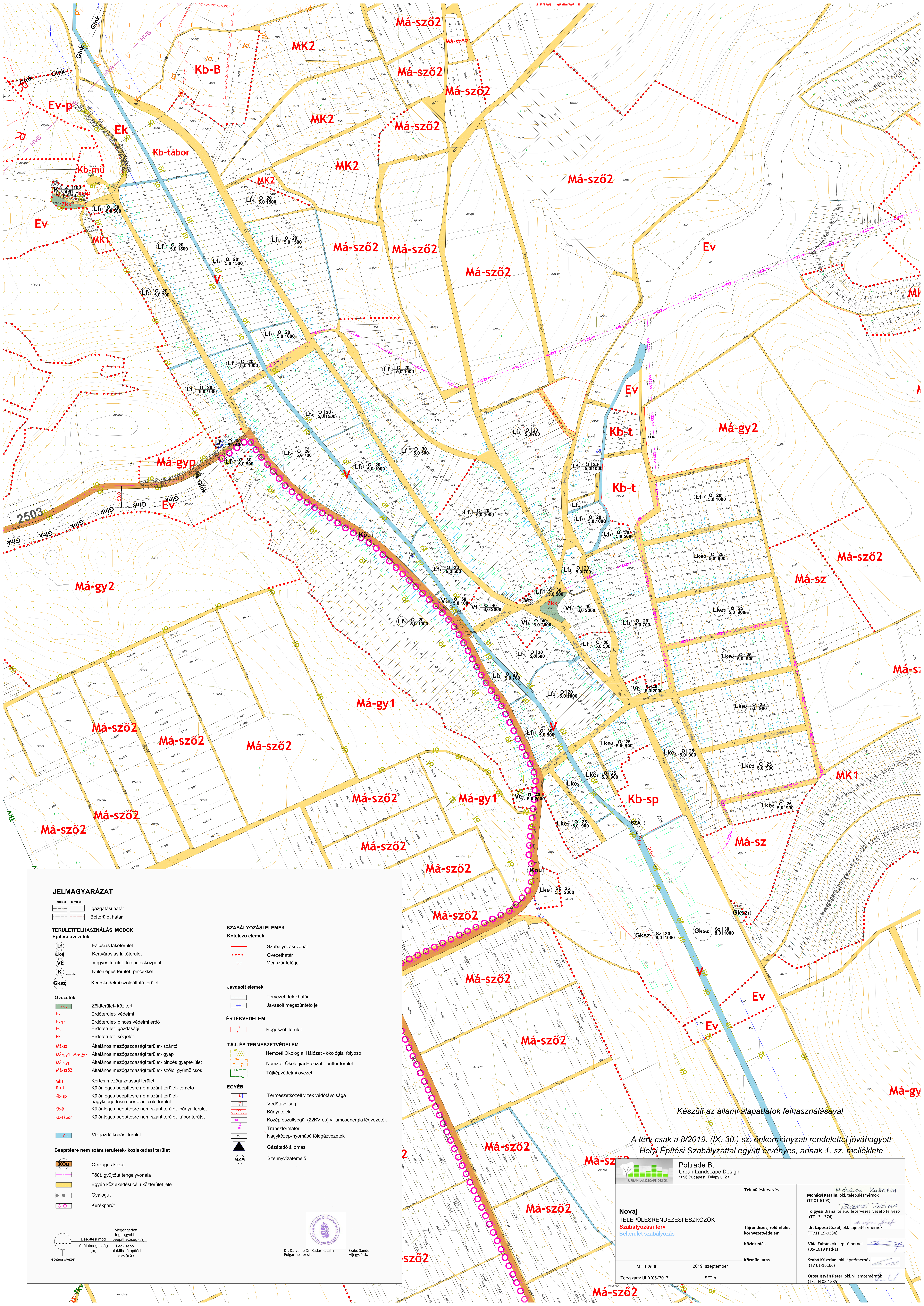
**Novaj község Helyi Építési Szabályzatához**

1. melléklet: SZT-b sz. Belterület szabályozás
2. melléklet: SZT-k sz. Külterület szabályozás
- 3-8. melléklet: Építési és telekalakítási paraméterek

**FÜGGELÉKEK:**

**Novaj község Helyi Építési Szabályzatához**

1. függelék: **Régészeti lelőhelyek**
2. függelék: **Zajterhelési határértékek**



#### JELMAGYARÁZAT

|  |  |                  |
|--|--|------------------|
|  |  | Igazgatási határ |
|  |  | Belterület határ |

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

##### Építési övezetek

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
|  | Falusias lakóterület             |
|  | Kertvárosias lakóterület         |
|  | Vegyes terület-településközpont  |
|  | Különleges terület- pincével     |
|  | Kereskedelmi szolgáltató terület |

##### Övezetek

|  |                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------|
|  | Zöldterület- közkert                                                             |
|  | Erdőterület- védelmi                                                             |
|  | Erdőterület- pincés védelmi erdő                                                 |
|  | Erdőterület- gazdasági                                                           |
|  | Erdőterület- közjóléti                                                           |
|  | Általános mezőgazdasági terület- szántó                                          |
|  | Általános mezőgazdasági terület- gyepek                                          |
|  | Általános mezőgazdasági terület- pincés gyepterület                              |
|  | Általános mezőgazdasági terület- szőlő, gyümölcsös                               |
|  | Kertes mezőgazdasági terület                                                     |
|  | Különleges beépítésre nem szánt terület- temető                                  |
|  | Különleges beépítésre nem szánt terület- nagykiterjedésű sportolási célú terület |
|  | Különleges beépítésre nem szánt terület- bánya terület                           |
|  | Különleges beépítésre nem szánt terület- tábor terület                           |

##### Vízgazdálkodási terület

|  |                         |
|--|-------------------------|
|  | Vízgazdálkodási terület |
|--|-------------------------|

##### Beépítésre nem szánt területek- közlekedési terület

|  |                                        |
|--|----------------------------------------|
|  | Országos közút                         |
|  | Fóút, gyűjtőút tengelyvonala           |
|  | Egyéb közlekedési célú közterület jele |
|  | Gyalogút                               |
|  | Kerékpárút                             |

|  |                                          |
|--|------------------------------------------|
|  | Beépítési mód                            |
|  | Megengedett legnagyobb beépíthetőség (%) |
|  | Legkisebb alakítható építési telek (m2)  |

|  |                |
|--|----------------|
|  | Építési övezet |
|--|----------------|

#### SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

##### Kötelező elemek

|  |                    |
|--|--------------------|
|  | Szabályozási vonal |
|  | Övezethatár        |
|  | Megszüntető jel    |

##### Javasolt elemek

|  |                          |
|--|--------------------------|
|  | Tervezett telekhatár     |
|  | Javasolt megszüntető jel |

##### ÉRTÉKVÉDELLEM

##### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELLEM

|  |                                               |
|--|-----------------------------------------------|
|  | Nemzeti Ökológiai Hálózat - ökológiai folyosó |
|  | Nemzeti Ökológiai Hálózat - puffertérület     |
|  | Tájvédelmi övezet                             |

##### EGYÉB

|  |                                                       |
|--|-------------------------------------------------------|
|  | Természetközeli vizek védőtávolsága                   |
|  | Védőtávolság                                          |
|  | Bányatelek                                            |
|  | Középfeszültségű (22KV-os) villamosenergia légvezeték |
|  | Transzformátor                                        |
|  | Nagyközép-nyomású földgázvezeték                      |
|  | Gázátadó állomás                                      |
|  | Szennyvíztisztító                                     |



Dr. Dávidné Dr. Kádár Katalin  
Polgármester úr.

Szabó Sándor  
Alpolgármester úr.



Novaj  
TELEPÜLÉSENRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Szabályozási terv

Belterület szabályozás

M=1:2500

Tervszám: ULD/05/2017

2019. szeptember

SZT-b

Poltrade Bt.  
Urban Landscape Design  
1096 Budapest, Telepy u. 23

Településtervezés

Tájrendezés, zöldfelület

Közelkedés

Közműellátás

Mohácsi Katalin, okl. településmérnök  
(TT 01-6108)

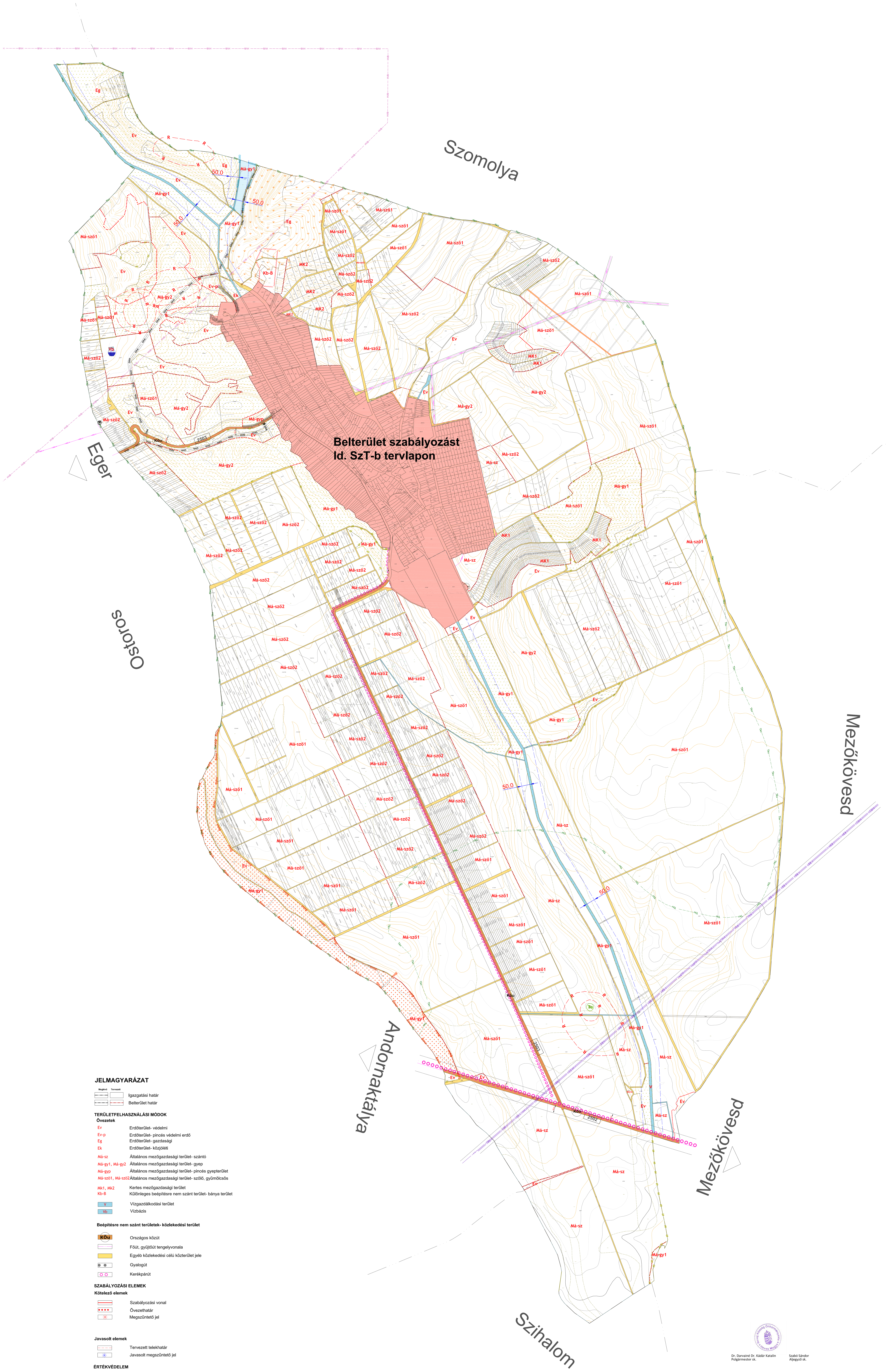
Tölgyesi Diána, településtervezési vezető tervező  
(TT 13-1374)

dr. Laposa József, okl. tájépítésmérnök  
(05-1619 K18-3)

Vida Zoltán, okl. építőmérnök  
(TV 01-16166)

Szabó Krisztián, okl. építőmérnök  
(TV 01-16166)

Orosz István Péter, okl. villamosmérnök  
(TE, TH 05-1585)



JELMAGYARÁZAT

- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK**
- Övezetek**
- Ev Erdőterület - védelmi
  - Ev-p Erdőterület - pincés védelmi erdő
  - Eg Erdőterület - gazdasági
  - Ek Erdőterület - közlekedési
  - Mā-sz Általános mezőgazdasági terület - szántó
  - Mā-gy1, Mā-gy2 Általános mezőgazdasági terület - gyepek
  - Mā-gy Általános mezőgazdasági terület - pincés gyepterület
  - Mā-sz01, Mā-sz02 Általános mezőgazdasági terület - szőlő, gyümölcsös
  - Mk1, Mk2 Kertészeti terület
  - Kb-B Különleges beépítésre nem szánt terület - bányaterület
  - V Vízgazdálkodási terület
  - Vs Vízszállítás
- Beépítésre nem szánt területek - közlekedési terület**
- Köu Országos közút
  - Főút, gyűjtőút tengelyvonala
  - Egyéb közlekedési célú közterület jele
  - Gyalogút
  - Kerékpárút
- SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**
- Kötelező elemek**
- Szabályozási vonal
  - Övezethatár
  - Megszüntető jel
- Javasolt elemek**
- Tervezett telekhatár
  - Javasolt megszüntető jel
- ÉRTÉKVEDELEM**
- Régészeti terület
- TÁJ- ÉS TERMÉSZETVEDELEM**
- Nemzeti Ökológiai Hálózati - magterület
  - Nemzeti Ökológiai Hálózati - ökológiai folyosó
  - Nemzeti Ökológiai Hálózati - puffer terület
  - Natura2000
  - Tájképvédelmi övezet
  - "Ex lege" védett földvár
- EGYÉB**
- Szabályozási vonal
  - Védőhatárolás
  - Diagnosztikai eszközökkel meghatározott valós hidrogeológiai "B" védőterület
  - Bányatelek
  - Középfeszültségű (22kV-os) villamosenergia létesítmények
  - Nagyfeszültségű villamosenergia létesítmények
  - Transzformátor
  - Nagyközep-normál földgázvezeték
  - Gázátadó állomás
  - Vízmező
  - Szennyvízcsatorna

Készült az állami alapadatok felhasználásával

A terv csak a 8/2019. (IX. 30.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes, annak 2. sz. melléklete

|                                                                                            |  |                                         |                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Poltrade Bt.</b><br>Urban Landscape Design<br>1098 Budapest, Tólay u. 23.               |  | Településtervezés                       | Mohács Katalin, okl. településtervező (TT 01-6108)               |
| <b>Novaj</b><br>TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK<br>Szabályozási terv<br>Külterület szabályozás |  | Tájképzés, zöldfelület környezetvédelem | Tölgyesi Dána, településtervezési vezető tervező (TT/17 19-0384) |
| M= 1:8000                                                                                  |  | Közeledés                               | dr. Laposi Ákos, okl. építőmérnök (05-1619 1316-1)               |
| Tervezés: UL/05/2017                                                                       |  | Közműellátás                            | Vida Zoltán, okl. építőmérnök (TV 01-16166)                      |
| 2019. szeptember                                                                           |  |                                         | Szabó Krisztián, okl. építőmérnök (TV 01-16166)                  |
| SZT-k                                                                                      |  |                                         | Orosz István Péter, okl. villamosmérnök (TE, TH 05-15895)        |

**3. melléklet:**

| Övezeti jel:    | Telekre vonatkozó előírások: |                                                                 |                                |                              | Építményre vonatkozó előírások:       |
|-----------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
|                 | <i>beépítési mód:</i>        | <i>a kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)*</i> | <i>max. beépíthetőség (%):</i> | <i>min. zöldfelület (%):</i> | <i>legnagyobb épületmagasság (m):</i> |
| Lf <sub>1</sub> | O                            | 500                                                             | 30                             | 60                           | 5,0                                   |
| Lf <sub>2</sub> | O                            | 700                                                             | 20                             | 60                           | 5,0                                   |
| Lf <sub>3</sub> | O                            | 1000                                                            | 20                             | 60                           | 5,0                                   |
| Lf <sub>4</sub> | O                            | 1500                                                            | 20                             | 60                           | 5,0                                   |

**4. melléklet:**

| Övezeti jel      | Telekre vonatkozó előírások |                                                                 |                                                |                                  | Építményre vonatkozó előírások       |
|------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
|                  | <i>beépítési mód</i>        | <i>a kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)*</i> | <i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i> | <i>legkisebb zöldfelület (%)</i> | <i>legnagyobb épületmagasság (m)</i> |
| Lke <sub>1</sub> | SZ                          | 2000                                                            | 25                                             | 60                               | 5,5                                  |
| Lke <sub>2</sub> | O                           | 900                                                             | 25                                             | 60                               | 5,5                                  |

**5. melléklet:**

| Övezeti jel     | Telekre vonatkozó előírások |                                                                 |                                                |                                  | Építményre vonatkozó előírások       |
|-----------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|
|                 | <i>beépítési mód</i>        | <i>a kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)*</i> | <i>megengedett legnagyobb beépítettség (%)</i> | <i>legkisebb zöldfelület (%)</i> | <i>legnagyobb épületmagasság (m)</i> |
| Vt <sub>1</sub> | O                           | 100                                                             | 50                                             | 30                               | 5,0                                  |
| Vt <sub>2</sub> | O                           | 2000                                                            | 40                                             | 30                               | 6,0                                  |
| Vt <sub>3</sub> | SZ                          | 2000                                                            | 40                                             | 30                               | 6,0                                  |

\* Nem a beépítés feltétele, csak telekalakítás esetén kell alkalmazni!

**6. melléklet:**

| Övezeti jel:            | Telekre vonatkozó előírások: |                                                               |                                |                              | Építményre vonatkozó előírások:      |
|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
|                         | <i>beépítési mód:</i>        | <i>kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)*</i> | <i>max. beépíthetőség (%):</i> | <i>min. zöldfelület (%):</i> | <i>legnagyobb épületmagasság (m)</i> |
| <b>Gksz<sub>1</sub></b> | SZ                           | 1.000                                                         | 30                             | 65                           | 8,0                                  |

**7. melléklet:**

| Övezeti jel:      | Telekre vonatkozó előírások: |                                                               |                                            |                                            |                              | Építményre vonatkozó előírások:      |
|-------------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
|                   | <i>beépítési mód:</i>        | <i>kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)*</i> | <i>max. beépíthetőség<sup>1</sup> (%):</i> | <i>max. beépíthetőség terepszint alatt</i> | <i>min. zöldfelület (%):</i> | <i>legnagyobb épületmagasság (m)</i> |
| <b>Kpincékkel</b> | Z                            | –                                                             | 100                                        | 100                                        | –                            | 4,0                                  |

**8. melléklet:**

| Övezeti jel:    | Telekre vonatkozó előírások: |                                                               |                                |                              | Építményre vonatkozó előírások:      |
|-----------------|------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
|                 | <i>beépítési mód:</i>        | <i>kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)*</i> | <i>max. beépíthetőség (%):</i> | <i>min. zöldfelület (%):</i> | <i>legnagyobb épületmagasság (m)</i> |
| <b>Kb-tábor</b> | SZ                           | 1.500                                                         | 10                             | 60                           | 5,0                                  |

<sup>1</sup> OTÉK-alóli felmentés alapján

**1. számú függelék:**

**Régészeti lelőhelyek:**

| azonosító: | szám: | régészeti védelem:                  | név:                       |
|------------|-------|-------------------------------------|----------------------------|
| 25656      | 1     | egyedileg védett régészeti lelőhely | Földvár                    |
| 49923      | 2     | régészeti lelőhely                  | Alsóméti-hegy              |
| 49932      | 3     | régészeti lelőhely                  | Rácpa-forrás               |
| 49934      | 4     | régészeti lelőhely                  | Rácpa-tető, Juhhodály      |
| 49933      | 5     | régészeti lelőhely                  | Rácpa-tető - háztáji szőlő |
| 49928      | 6     | régészeti lelőhely                  | Csúnya-Munka-tető          |
| 76689      | 7     | régészeti lelőhely                  | Földvár 2., síktelepülés   |

**2. számú függelék:****Zajterhelési határértékek:****Zajterhelési határértékek a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendeletalapján****Üzemi és szabadidős építményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken**

| Sor-szám | Zajtól védendő terület                                                                                                                                                   | Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre* (dB) |                    |  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|--|
|          |                                                                                                                                                                          | nappal<br>06-22 óra                              | éjjel<br>22-06 óra |  |
| 1.       | Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek                                                                                                       | 45                                               | 35                 |  |
| 2.       | Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási, szociális építmények területe, a temetők, a zöldterület | 50                                               | 40                 |  |
| 3.       | Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület                                                                                                                   | 55                                               | 45                 |  |
| 4.       | Gazdasági terület                                                                                                                                                        | 60                                               | 50                 |  |

\* Megjegyzés: Értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.

**A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken**

| Határérték (LTH) az LAM* kö megítélési szintre* (dB) |                                             |                                            |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                    |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Sor-szám                                             | Zajtól védendő terület                      | kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra |                    | az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra |                    | az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel és leszállóhelytől*** származó zajra |                    |
|                                                      |                                             | nappal<br>06-22 óra                        | éjjel<br>22-06 óra | nappal<br>06-22 óra                                                                                                                                                                                                                                                  | éjjel<br>22-06 óra | nappal<br>06-22 óra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | éjjel<br>22-06 óra |
| 1.                                                   | Üdülőtérület, különleges területek közül az | 50                                         | 40                 | 55                                                                                                                                                                                                                                                                   | 45                 | 60                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 50                 |

|    |                                                                                                                                                                              |    |    |    |    |    |    |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|----|----|----|----|
|    | egészségügyi terület                                                                                                                                                         |    |    |    |    |    |    |
| 2. | Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási, szociális építmények területei, és a temetők, a zöldterület | 55 | 45 | 60 | 50 | 65 | 55 |
| 3. | Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület                                                                                                                       | 60 | 50 | 65 | 55 | 65 | 55 |
| 4. | Gazdasági terület                                                                                                                                                            | 65 | 55 | 65 | 55 | 65 | 55 |

*Megjegyzés:*

\* Értelmezése a stratégiai zajtérképek és intézkedési tervek készítésének részletes szabályairól szóló rendelet szerint.

\*\* Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb, légcavaros repülőgépek, illetve 2,73 tonna maximális felszálló tömegnél kisebb helikopterek közlekednek.

\*\*\* Olyan repülőterek, vagy nem nyilvános fel- és leszállóhelyek, ahol 5,7 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb, légcavaros repülőgépek, 2,73 tonna maximális felszálló tömegű vagy annál nagyobb helikopterek, valamint sugárhajtású légijárművek közlekednek.