

**ÁROKTŐ KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK**

16/2006. (11. 22.) ÖK. számú

R e n d e l e t e

a helyi építésügyi szabályzatról és szabályozási tervről

Ároktő Község Önkormányzatának Képviselő testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többszörösen módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban Étv.) 7. (3) bekezdés szerinti hatáskörben, a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. Törvény 8.§.(1) bek. szerinti feladatkörben, a 16. §. (1) bekezdése szerinti jogkörben, továbbá az Országos Területrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban OTÉK) szóló többször módosított 253/1997 (XII.20.) Korm. számú Kormányrendelet 2.§(1) bekezdésben biztosított felhatalmazásával élve az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1.§

(1) Az előírások hatálya Ároktő község közigazgatási területére terjed ki,

(2) Ároktő Község közigazgatási területén területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni e rendelet és rajzi mellékletei rendelkezései szerint szabad.

HELYI SZABÁLYOZÁSI TERV

2. §.

(1) A jelen rendelet 1. sz. mellékletét képezi Ároktő község szabályozási terve, melynek tervi mellékletei

SZ-1 Központi belterületi szabályozási terve
SZ-2 Igazgatási terület szabályozási terve

M = 1: 2000
M = 1:10 000

(2) A helyi építési szabályzatot és a hozzátartozó szabályozási tervet együtt kell alkalmazni.

(3) Ároktő község bel és külterület lehatárolását a tervezett belterületi határvonalakat az SZ-1 rajzszerű tervlap tartalmazza.

(4) Külterületen maradó beépítésre szánt és nem szánt területek határvonalait az SZ-2 rajzszerű tervlap tartalmazza.

A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékletnek megfelelően/

3. §.

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

(2) A mező – és erdőgazdasági területek határa, azon belül övezethatárok természeti, művi, tulajdonlasi, gazdálkodási érdekek alapján módosíthatók, illetve pontosíthatók a természetvédelmi szakhatóság, az Erdőfelügyelőség, a Földhivatal és Földművelésügyi Hivatal egyetértő véleménye alapján. A beavatkozás rendezési terv módosítási kötelezettséget nem okoz az alábbi esetekben:

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

(3) Építési vonal:

Az előkert mérete határozza meg, mely az alábbi:

- a.) kialakult beépítés esetén a két szomszédos épület előkert méretének átlaga, de legalább 3,0 m.
- b.) Új építésű területen: 5,0 m
- c.) Gazdasági és kereskedelmi övezetekben 15,0 m

Az építési vonalat az előkertek mélysége határozza meg, oda kötelezően helyezendők el az épületek utcai homlokzattal.

(4) Elő-és oldalkertben és hátsókertben önálló épület nem építhető, oda építményrész 60 cm kiugró eresztelével sem nyúlhat be.

(5)A település közigazgatási területén, ahol a kialakult telekállomány több, mint 50 %-a OÉSZ alapú méretekkel rendelkezik, ezért az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről rendelkező 2536/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 111. §-a alapján a 4 m-es oldalkerttel rendelkező telkek esetén az alábbi megengedőbb érték állapítandó meg:

(6)A kialakult állapot miatt az oldalkert mérete 4 m-re csökkentendő. Ez esetben a szemben lévő lakó építmények magassága nem lehet 4 m-nél több. Ez az eltérés 14,0 m-nél kisebb utcai homlok vonallal rendelkező telkek esetén alkalmazható.

(7)Oldal és hátsókert előírt mérete:

(8)Az oldalkert mérete a szabályozott építménymagasság , de legalább 6,0 m , szabadon álló beépítés esetén a szabályozott építmény magasság fele , de legalább 3,0 m

(8)Hátsókert mérete: a szabályozott építmény magasság , de legalább 6,0 m. Két utcára néző telkek esetén hátsókertet nem kell kialakítani.

(9) Építési hely

A (4)(5)(6) (7) pontban meghatározott elő, oldal és hátsókert által csökkentett telekterületek. Az építési helyen kívülre épületrész 60 cm-t kiugró ereszkivételével nem nyúlhat.

Az építési engedélyezés általános helyi feltételei

4. §.

(1) Az infrastruktúrákra vonatkozó előírások az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) 8. és 33. §-ában előírtakon túl az alábbiak:

a., A szennyvízhálózat

- vezetékeivel ellátott területen építési engedély csak egyidejű rákötési kötelezettséggel adható.
- kiépítéséig a többi területen csak zárt- vízzáróan szigetelt szennyvíztározó vagy hatóságilag engedélyezett közműpótló létesíthető. Ez vonatkozik az árnyékszék ürgödrére is!

b., az infrastruktúrák egyéb elemeire vonatkozóan: tilos

- a sugárzott hírközlés tornyainak létesítése,
- lemezházas trafó és épített gáznyomás szabályozó elhelyezése

a, Vt-1,2 jelű építési övezetekben

c., a gazdasági területeken a szükséges közművesítettség a technológiához rendelt infrastruktúrák egyidejű megvalósítása kötelező.

d. az építési telkeken (sem alatta, sem felette) nem haladhat át több telket kiszolgáló közmű gerincvezeték (víz, csatorna, gáz, villany) stb.

(2) Terepszint alatti építmény:

- a., a központi belterületen lakóövezetben különálló építményként pince, illetve teremgarázs nem létesíthető
- b., gazdasági területen csak technológiai célra létesíthető. Mértéke a méretezéssel igazolt szükségletet nem haladhatja meg és ezek építési helyen belül helyezhetők el
- c., mezőgazdasági termények, termékek tárolására is létesíthető az építési helyen belül.
- d. a fürdők területein a vízmedencék és tavak létesíthetők az építési helyen belül.

(4) Kerítésépítés általános követelményei :

- a.) A gyalogos közlekedést kiszolgáló utcák és a gyalogos és gépjárműforgalmat is kiszolgáló utcák határvonalán legalább 1,60 m magas, áttört faanyagú. A csak gépjármű forgalom felől 1,80 m magas tömör legalább 70 %-ig Anyaga falazott, fa kombinációjú lehet. Építési engedély köteles.
- b.) Gazdasági területeknél feleljen meg a sajátos biztonsági elvárásoknak is. Építési engedély köteles.
- c.) Falusi lakóterületen :maximum 90 cm magas tömör lábazaton áttört kerítés.

(5) Az építési telek minimális méretének betartása telekcsoport újraosztása esetén kötelező. Az építési telekfelosztás telekhatár-rendezés, telekegyesítés az építési telekállomány méretadottságainak a kiegyenlítés érdekében történhet, ezért a beavatkozás során

a.,- ha legalább nyolc vagy annál több építési telek keletkezik, ennek esetén településtervező bevonása kötelező.

b.,- telekhatár rendezés esetén a nagyobb méretű szomszédos építési telek a táblázati értékekben szereplő építési telek területe a táblázatban megadott méret alá ne csökkenjen, a kisebb méretű építési telek

- ha növekszik- kialakítása akkor is engedélyezhető, ha a növekedés ellenére sem éri el a legkisebb telekterület mértékét, ha így beépíthetővé válik.

c.- telekmegosztás esetén az övezetre előírt legkisebb telekterület és utcai homlokvonalat minden újonnan kialakított telek esetén biztosítani kell. Kivételes esetben, oldalhatáron álló beépítés esetén- az előírt telekterület betartása esetén – az utcai homlokvonal az előírtnál 15 %-kal, zárt sorú beépítés esetén 10 %-kal csökkenthető, ha a telkek kialakítására már mód nincs.

(6) A „kismélységű” halmazos telkek beépítése:

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

b., Kismélységű építési teleknek az az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége amennyiben a szemközti építési telekhatártól max. 5 m-el rövidebb a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m -nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.

c., A „kismélységű” építési telkekre vonatkozó külön előírások.

Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó építési telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” építési teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet mindkét telken tűzfalal lehet a szomszédos építési telekhatárhoz csatlakoztatni.

(7) Ha a szomszéd telken szabálytalanul elhelyezett épület miatt a telkek övezeti előírásainak megfelelően szabályosan nem lenne beépíthető, a szomszéd telken egymással szemben lévő homlokzatok közötti távolság 2,0 m-re is csökkenthető, ha

- a szabálytalanul elhelyezett épület engedéllyel rendelkezik, vagy 10 évnél régebbi.
- az egymással szemben lévő homlokzatok egyike nyílás nélküli és ereszképzésük nem éghető anyagú, vagy tűzfalal kialakított.

(8) Építmények közötti távolságok:

a.) I-III. tűzállóságú határesetű és D-E tűzveszélyességi osztályba sorolható épületek közötti távolság a szabályozott építménymagasság (A (7) pontban esetek kivételével)

b.) IV-V. tűzállósági határértékű és /vagy A-C tűzveszélyességi osztályokba sorolható épületek esetén az építménymagasságot az I. fokú Tűzrendészeti Hatóság esetileg állapítja meg. Ez a távolság azonban nem lehet kevesebb az a.) pontban leírtnál.

c.) 5,0 m-nél kisebb szabályozott építménymagasságú lakóépületek közötti építménymagasság 14,0 m-nél keskenyebb telkek esetén 4,0 m-re csökkenthető, ha egyik épületen lévő nyílások mérete egyenként 0,4 m²-nél nem nagyobb.

A terület-felhasználási egységek általános előírásai.

5.§.

(1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

- I. lakóterületek
- II. vegyes területek
- III. gazdasági területek
- IV. különleges területek
- egyéb területek

Beépítésre nem szánt területek:

- VI. közlekedési területek
- VII. zöldterületek
- VIII. erdőterületek
- IX. mezőgazdasági területek

(2) Az egyes terület-felhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

6. §.**(1) Beépítésre szánt területek övezetei:**

- a., Lakóterület: (falusias) övezetei.
- b., Vegyes terület: (településközpont vegyes) övezetei
- c., Gazdasági terület, (egyéb ipari, mezőgazdasági üzemi - amihez saját termőterület nem tartozik!) övezetei
- d., Különleges területek (sportolási célú, kemping, temetők stb.) övezetei

(2) Beépítésre nem szánt területek övezetei

- 1. Közlekedési és közműterület. (hierarchia és rendeltetés szerint) övezetei
- 2. Zöldterület (közpark, díszpark) övezetei
- 3. Erdőterület (gazdasági, egészségügyi-szociális, oktatási-kutatási) övezetei
- 4. Mezőgazdasági terület (extenzív, intenzív, halastó) övezetei
- 5. Egyéb (vízügyi) terület (vízgazdálkodási tározók és csatornák, védett vízbázis) övezetei

I. LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEI**Lakóterületek övezeteinek általános előírásai****7. §.**

- (1) A területen falusias lakóterületek és azok övezetei helyezkednek el.
- (2) Az egyes övezetekben elhelyezhető építményeket az övezeti előírások tartalmazzák.

8.§.

Falusias lakóövezetek Lf-1, Lf-2, Lf-3

(1) Az építési övezetben építési övezet legfeljebb kétlakásos épület építése számára, egy épülettömegben központi belterületen.

(2) Az udvar részben mezőgazdasági munkahely céljául is szolgálhat.

(3) Az övezetekben elhelyezhetők

- lakóépület
- mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- szálláshely szolgáltató épület
- kézműipari épület
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény 1 ha-ig
- üzemanyagotöltő kivételesen sem helyezhető el.

(4) A sarokteleknél a közterülettel határos kiegészítő rendeltetésű épületek utcai homlokzat igény szintűek legyenek.

Az oldalhatáron álló beépítési módú építési helyen belül az építmény szabadon állóan is elhelyezhető, amennyiben az építési telek szélessége meghaladja a 20 m-t.

(5) az építési telek és építmény előírásait a I. sz. táblázat tartalmazza, azonban az eseti helyzetek kezelhetősége érdekében ha a beépítési mód kialakult (K), speciális helyzetekben (saroktelek, „lapostelekt” intézményfunkció, építési – oldalváltás, telekméret adottság,) megengedett szabadon álló, vagy ikres beépítés is. Ezek azonban a szomszédos tel(k)ek szabályának megfelelő beépíthetőségét nem akadályozhatják.

(6) Az övezeti előírások alkalmazása (oktatási és művelődési létesítmény kivételével minden funkcióra) kötelező. A kivételt képező létesítményeknél az ágazati előírásokat kell alkalmazni. A szomszédos építési telek szabályának megfelelő beépíthetőségét nem korlátozhatják.

(7) I.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Lf-1	Lf-2	Lf-3
1.A kialakítható legkisebb telekméret	500	800	700
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)		
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %		
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0 m	4,0 m	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettség mértéke	Részleges		

6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias területfelhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	5 %, de csak önálló pince az építési helyen belül

Legkisebb telekszélesség 16 m

(8)A falusias lakótelkek zónái

a)Lakó- és gazdasági udvar zónája

1. Az utcai telekhatártól számított 15,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
2. Az utcai telekhatártól számított 20,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
3. Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartása mellett csak az utcai telekhatártól számított 20 m-en belül nem helyezhetők el.

b)Gazdasági és kert zóna

1. Az utcai telekhatártól számított 20,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
2. A nem lakó funkciójú épületek a az építési helyen belül helyezhetők el. Melléképület csak a főépülettel azonos oldalhatárra épülhet.
3. Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrész nem építhető be növénytermelés céljára üvegház és fólia kivételével

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

(10.)Az építési telek területének legfeljebb 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területének 25 %-a számítható be. Növényház és fólia területe a telek zöldfelületébe számítható.

II. VEGYES TERÜLETEK ÖVEZETEI

(Településközpont vegyes övezet)

Vt-1, Vt-2 építési övezet

9.§

(1)Vt-1 övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál, Vt-2 építési övezetben településszintű intézmények, illetve több önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek létesíthetők.

(2)A településközpont vegyes területen elhelyezhető

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény 1 ha-ig

(3)A településközpont vegyes területen kivételesen elhelyezhető

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

(4)A településközpont vegyes területen nem helyezhető el

- az egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, amelyben a -- gazdasági célú hasznosítás az elsődleges
- a nem zavaró egyéb gazdasági épület
- termelő kertészeti építmény
- üzemanyagtöltő állomás kivételesen sem helyezhető el
- önálló parkolóterület és garázs, 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára kivételesen sem helyezhető el

(3)Az intézmények kapcsolt funkció esetén a főrendeltetéshez igazodva

- az önálló saját telket igénylők, szabadon állóan is elhelyezhetők.

(4)A lakóházak lehetnek legfeljebb 6 lakásosak

- a rendeltetési egységek csak egytömegű épületben helyezhetők el.
- az építési telek és építmény előírásait a V II. táblázat tartalmazza.

(5) II.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Vt-1	Vt-2
1.A kialakítható legkisebb telekméret	500 m ²	700 m ²
2.A beépítési mód	O (oldalhatáron álló)	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	35%	
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m	6,0m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű	
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	30 %	
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: falusias terület-felhasználási kategória határértékei	

Legkisebb telekszélesség 14 m

A településközpont vegyes területen elhelyezhető épületekre vonatkozó külön előírások:

a lakó és közintézmény épületre vonatkozó szabályok:

Lábazatképzésnél:

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

Falfelület képzésnél:

Vakolt, fehér, vagy pasztellszínek alkalmazhatók, rikító, erős színek nem alkalmazhatók.

Falburkolat kialakításánál:

Kő, műkő mészhomok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

Homlokzat arány rendszer kialakításánál:

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan, illetve deszkázottan is megjeleníthető.

Tetőszerkezet kialakításánál:

A tetőidom általában utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett. Tető hajlásszög 35-45 fok. Lapostető nem építhető.

Tetőfedésre azbeszt hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

A tető felületen álló tetőablak nem építhető, legfeljebb fekvő tetőablak egyedileg, vagy sorolva helyezhető el.

III. GAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI

Gip Ipari-gazdasági övezetek részletes előírásai

10. §

(1) A Gip építési övezet egyéb ipari tevékenység céljára szolgál; az OTÉK 20 §. (3) szerinti tevékenység nem létesíthető. („Védőterületet” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő nem.)

a.) A védőterületet környezeti hatástanulmány alapján az illetékes szakhatóságok állapítják meg.

b.) Az ipari gazdasági területre betelepülésre engedélyezhető tevékenységi köröket a TEÁOR szerint kell meghatározni, de a betelepülésre nem engedhető tevékenységi körök a következők:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító
- bányaüzem
- löporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiail létesítmény
- izotóp labor
- veszélyeshulladék égető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulósgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszféngyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksizoló mű

Nem kerülhet az ipari területre
 vörösiszap tároló
 zagyter
 veszélyes hulladéklerakó

Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre
 téglagyár
 műanyag feldolgozó
 nyomtatott áramkör előállító üzem
 üveggyártó
 nehéz gépjárműjavító

Csak a környezeti határértékeket teljesíteni tudó technológiák fogadhatók.

Az építési övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

III. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Gip
1.A kialakítható legkisebb telekméret	1000 m ²
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	40%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	7,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű, csak a szennyvízhálózat kiépítéséig engedélyezhető közműpótló berendezés

6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25%
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek (környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági terület-felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Technológiai terv szerint építhető

Gip-M építési övezet

11. §

(1) Az építési övezet a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára alakítható ki, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik

(2) Az építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Elsősorban 1000 m²-nél nagyobb telekigényű üzemek fogadására kijelölt terület.

(3) A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG,VADGAZDÁLKODÁS HALÁSZAT,ERDŐGAZDÁLKODÁS „A+B” kód , továbbá a II Ipar- feldolgozó ipar / A feldolgozó tevékenység DA- DB- DC, DD kód alatt felsoroltak),kivéve az alábbi tevékenységeket:

17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

(4)az építési övezetben vagy szolgálati lakás, vagy csak az őrzés céljára szolgáló szálláshely létesíthető az ott dolgozók részére.

(5.) IV.TÁBLÁZAT

(6.)

Az építési övezet jele	Gip-M
1.A kialakítható legkisebb telekméret	Meglévő, nem fejlesztendő
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	30 %
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	9,0 m (T) a technológia igényelte vertikális elemeket nem kell figyelembe venni.
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	25 %
7.A megengedett igénybevételi,	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában:

kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Gazdasági terület-felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	-

Legkisebb telekszélesség 25 m

V. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Ksp Különleges terület, szabadtéri versenysport céljára

12. §

(1) Ksp - építési övezetben szabadtéri versenysport számára építmény csak a közönség és a sportolók ellátására, elhelyezésére létesíthető sporttechnológiai terv alapján.

(2)V. TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Ksp
1.A kialakítható legkisebb telekméret	Kialakult (K) nem fejleszthető, de bővíthető
2.A beépítési mód	SZ Szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	20 %
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	20 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Falusias terület felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	Melléképületek kivételével nem bővíthetők

(3)Elvi engedélyezési eljárás és az illetékes szakmai tervtanács állásfoglalásának beszerzése kötelező.

Kt-Különleges területek kegyeleti célra

13. §

(1.)VI.TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kt
1.A kialakítható legkisebb telekméret	(K) Kialakult, nem fejleszthető
2.A beépítési mód	SZ (szabadonálló)
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	(K) Kialakult
4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	3,5 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	K
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaság védelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges terület-felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	(K) Kialakult

(2)A temető védőterületén új építési telek nem alakítható ki.

- (3). Kt építési övezet kegyeleti célra szolgálók az alábbi alövezetek szerint:
- a., Kt-1 alövezet: köztemető területén építmény csak a működtetést szolgáló célra létesíthető.
 - a bejárathoz kapcsolva (de a területből kirekesztve) kegyeleti tárgyak árusítása és megrendelése céljából egységesen formatervezett pavilonok létesíthetők. (maximum 5 db.)
 - a lombbal való fedettség min 10 % legyen.
 - a parkolóhelyet szabályozási terven kijelölt helyen kell biztosítani

Kvt-Különleges területek – vízi tábor, ökológiai oktató bázis

14. §

(1.)VII..TÁBLÁZAT

Az építési övezet jele	Kvt
1.A kialakítható legkisebb telekméret	2000 m ²
2.A beépítési mód	SZ
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	10%

4.A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság	4,0 m
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Teljeskörű
6.A zöldfelület legkisebb mértéke	40 %
7.A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékek(környezetszennyezettségi határértékek)	Levegőtisztaságvédelem vonatkozásában: általános levegőminőségi övezet határértékei Zaj és rezgésvédelem vonatkozásában: Különleges terület-felhasználási kategória határértékei
8.Terepszint alatti építmények	(K) Kialakult

Beépítésre nem szánt területek építési övezetei

15. §.

Közlekedési és közműterületek építési övezetei

- (1.) az állóforgalom számára közterületi parkolót kell létesíteni
a., a temető és a sportpálya mellett
- (2.) épület, építmény elhelyezése
- (3.) Közmű és hírközlési létesítmény
 - a. belterületen csak közterületen helyezhető el a HÉSZ ahhoz kapcsolódó előírásaiban rögzített megszorításokkal
 - b. Külterületen a „hálózati infrastruktúrák” biztonsági sávját a vonatkozó ágazati előírások szerint kell kialakítani.
 - c., a sugárzott hírközlés magassági korlátozó hatását a terv tartalmazza

VI. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETE I

Általános előírások

16.§

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

Z Közpark

17.§

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

- (1) Az övezetbe a parkok, zöldterületek tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben sétaút, továbbá szökőkutak, szobrok, emlékművek helyezhetők el,
- (4) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.)
 - vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely
 - a terület fenntartásához szükséges épület
- (5) Épületek a telekterület legfeljebb 2%-os beépítettségével és 3,50 m építménymagassággal helyezhetők el.

VII. ERDŐ TERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

18.§

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

Ev övezet Védelmi rendeltetésű erdők

19.§

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik a szabályozási terven bejelölt helyeken

(2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

IX. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI

Általános előírások

20.§

(1) A település külterületének, védelmi célú területen kívüli mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést, halászatot, az azokkal kapcsolatos továbbá termékfeldolgozást és tárolást, termékhasznosítást szolgáló része.

(2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Má-E általános mezőgazdasági övezet extenzív használattal (rét, legelő)

Má-I általános mezőgazdasági övezet intenzív használattal (szántó)

Má-X általános mezőgazdasági övezet – birtokközpont tilalommal

Má-ö általános mezőgazdasági övezet az országos ökológiai hálózat övezetén belül

Mk kertes mezőgazdasági terület

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

Má övezet

Általános mezőgazdasági övezetei

21.§

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol elsősorban a szántó területek találhatók.

(2) Az övezetben a környezetkímélő gazdálkodás, növénytermesztés, halászat, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt más magasabb rendű előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

(4) VIII. TÁBLÁZAT

Az övezet jele	Má E	Má-I
1.A beépíthető legkisebb telekterület	6000 m ² +10 ha	
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló	
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%	
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0	
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges	

beépítés koncentráltan helyezhető el.

Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az övezetben min. 35 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető. A birtoktest területén vendéglátó és szálláshely is létesíthető.

A birtoktest kialakítása elvi engedélyhez kötött. Az elvi engedélyben be kell szerezni az illetékes szakmai tervtanács véleményét.

(4) A BNPI védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel, halászáttal és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat előírásaival összhangban, valamint a Bükki Nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

(5) **Má-ö-** Az ökológiai hálózat övezetének területén belül nem helyezhető el:

- Nagyfeszültségű távvezeték
- Mobil átjátszó antennatorony
- Szélerőmű park

Mk

Kertgazdálkodásra szolgáló terület, gyümölcsös terület

22. §

1.)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az XII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

2.)A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m², szántó vagy gyepterület esetén 1500 m². Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m². Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m² telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása szükséges.

3.)Az I. kategóriájú gyümölcsösbe tartozó területek építési feltétele:

Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.

Földbevájt pince létesíthető.

4) VIII. TÁBLÁZAT

Az övezet jele	Mk-2
1.A beépíthető legkisebb telekterület	3000 + 5 ha
2.A beépítési mód	SZ szabadonálló
3.A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	3%
4.A megengedett legnagyobb építménymagasság	4,0
5.A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke	Részleges

5.)Az Mk-1 Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

Birtoktest központ

23.§.

Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai

(1)Ároktő község közigazgatási területén a BNP zónáinak kivételével birtokközpont kialakítható.

(2)A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 35 ha, ha a birtoktest csak gyep művelési ágú telekből, telkekből áll, kiegészítő központból birtoktestenként legfeljebb 2 db létesíthető Ároktő területén.

(3)A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m²) I, beépítettsége max. 30 % lehet

(4)A birtokközpont telkén lakóépület szálláshely, vendéglátóhely is elhelyezhető, de annak építménymagassága legfeljebb 4,0 m lehet.

(5)A birtokközpont telkén legfeljebb 2 db lakás létesíthető

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

(7) Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek is kialakíthatók.

(8) Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében nem alakítható ki.

(9) Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m² kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

(10) Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.

(11) A birtokközpont, kiegészítő központ telkén *nagy létszámú állattartó telep* (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben – lásd Függelék) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 1000 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 300 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

Védelmi célú övezet **Borsodi Mezőség Tájvédelmi Körzet Természetvédelmi Terület**

24.§

(1) A külön jogszabályok alapján védelem alatt álló Nemzeti Park 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 szabad.

(2) A Borsodi Mezőség Tájvédelmi Körzet területére a nemzetközi előírásoknak megfelelő zónabeosztás került bevezetésre, a következők szerint.

„I/A” zóna	Kezeletlen nem látogatható terület
„II/B” zóna	Kezeletlen korlátozottan látogatható terület
IV/A zóna	Kezelt, nem látogatható terület
IV/B zóna	Kezelt, korlátozottan látogatható terület

IV/C zóna	Kezelt látogatható terület
V/C zóna	Tájvédelmi szempontból kezelt, szabadon látogatható terület Nem védett terület
VI. zóna	Külső védőzóna , szabadon látogatható terület

Ároktő község területén az „ A „ zónában semmilyen építmény nem helyezhető el a művelési ágak az alábbi zónába sorolhatók:

„B „ és „C „ Zónában a természetvédelmi szakhatóság hozzájárulása szükséges mindenfajta építmény elhelyezéséhez

A területen folytatandó tevékenységgel, vagy minden fajta beavatkozással kapcsolatosan az illetékes természetvédelmi szakhatóság engedélyének beszerzése szükséges.

X. EGYÉB TERÜLETEK ÖVEZETEI

V-1, V-2, V-3, V-4, V-5, V-6 jelű övezetek Vízgazdálkodási területek

25.§

(1)

V-1, folyómedrek és parti sávja,

V-1 jelű övezetbe tartozik a Tisza-folyó, partja és közvetlen környezete, területén bár milyen létesítményt elhelyezni csak az illetékes Vízügyi szakhatóság hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján lehetséges és csak vízgazdálkodással összefüggő létesítmények az övezet 2 %-ban.

(2)

V-2 állóvizek, tavak medre és parti sávja,(holtág)

Területükön csak a fenntartáshoz szükséges melléképítmények helyezhetők el.

(3)

V-3, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

A meder fenntartási munkák folytatásához szükséges a partéltől számított 6,00 m-es széles felvonulási terület biztosítása a munka- és szállító gépek szabad közlekedési útvonala számára.

(4)

V-4, mocsarak, lápok

Ezek egyben Ex lege védett területek, melyekre a BNPI előírásai vonatkoznak.

(5)

V-5 vízmű területek, (szivattyútelep, gátórház)

A vízbázis-védelem érdekében a vízbeszerzés (kutak) környezetében a hidrogeológiai védőidom területén belül építményeket elhelyezni nem lehet

(6)

V-6, árvédelmi töltés

A hullámterek, a parti sávok, vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett területek építményeket elhelyezni nem lehet

XI. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

Az építészeti környezet védelme

26. §

(1) Ároktő község épített környezetének védelme, építészeti - utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében

- Építészeti karaktervédelem

Mint szabályozásban érvényre jutó, védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.

A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

27.§

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályáról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapul véve, külön helyi rendelet intézkedik.

(2) A műemléki és a helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig és jóváhagyásáig – átmenetileg – helyi védelem alá vonandó épületek felsorolását a függelék tartalmazza.

(3) A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el

(4) A műemlék épületek műemléki környezetébe tartozó telkeket érintő építési munkák engedélyezése során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el. A műemléki környezetet a szabályozási terv jelöli ki.

XII. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területek

28. §

A tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a Szabályozás Terv és a területre vonatkozó előírásokat külön rendelet tartalmazza.

XIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

29. §

(1) Ez a rendelet 2006. november 23. napján kerül kihirdetésre és rendelkezéseit 2007. április 01. napjától kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 5/1998. (06. 15.) ÖK. számú rendeletet hatályát veszti.


Vargáné Kerégyártó Ildikó
polgármester




Stefánne dr. Bányi Andrea
jegyző













