

SAJÓECSEG KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**JÓVÁHAGYVA A 7/2009 (XI.25.) SZ. RENDELETTEL
MÓDOSÍTVA AZ 1/2012. (II. 14.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETTEL**

**Megbízó:**

Sajóecseg Községi Önkormányzat

Sajóecseg

Széchenyi u. 27. sz.

3793

Tervező:

LA-URBE Építész Iroda Kft.

Miskolc

Patak u. 10. sz.

3525

Miskolc
2012. február hó

2. ALÁÍRÓLAP

Sajóecseg község Településrendezési Terve

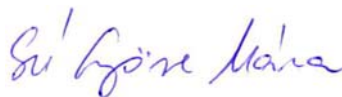
Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat

Vezető településtervező:



Lautner Emőke
TT-1-05-0079

Okl. településmérnök



Szarkáné Györe Mária
TT-05-0460

Ügyvezető igazgató:



Lautner Emőke
ügyvezető

Miskolc, 2012. február hó

3. TARTALOMJEGYZÉK

Sajóecseg község Településrendezési Terve Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat

II. KÖTET:

1. Címlap
2. Aláírólap
3. Tartalomjegyzék
4. **Jóváhagyandó munkarészek**

Önkormányzati rendelettel jóváhagyandó Helyi Építési Szabályzat

Rajzi Mellékletei: T – 2 jelű Külterület Szabályozási Terv

T – 3 jelű Belterület Szabályozási Terv

Miskolc, 2012. február hó

4. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

Sajóecseg község Településrendezési Tervéhez

Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat

- | | | |
|------|---------|--|
| I. | FEJEZET | Általános előírások |
| II. | FEJEZET | Településrendezési követelmények |
| III. | FEJEZET | Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása |
| IV. | FEJEZET | A települési környezet védelmi előírásai |
| V. | FEJEZET | Az épített környezet védelmi előírásai |
| VI. | FEJEZET | A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények |
| VII. | FEJEZET | Záró rendelkezések |

SZÖVEGES MELLÉKLETEK:

1. SZ. MELLÉKLET: Fogalom-meghatározások
2. SZ. MELLÉKLET: Állattartásra szolgáló épületek és átmeneti trágyatároló létesítmények védőtávolságai
3. SZ. MELLÉKLET: Lakóterületen belüli tiltott gazdasági tevékenységek felsorolása

Összeállította:

RAJZI MELLÉKLETEK:

- T-2-JELŰ TERVLAP: KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV
T-3-JELŰ TERVLAP: BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

FÜGGELÉKEK:

1. SZ. FÜGGELÉK: Természeti értékvédelem
2. SZ. FÜGGELÉK: Építészeti értékvédelem



Lautner Emőke
okleveles építész-mérnök
vezető településtervező
TT-1-05-0079

Miskolc, 2012. február hó

Sajóecseg község Képviselőtestületének
7/2009 (XI.25.) számú Önkormányzati Rendelete
Sajóecseg község Szabályozási Tervének elfogadásáról
és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról.

Sajóecseg község Önkormányzatának Képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Törvény 7. § (3) bekezdés szerinti hatáskörében, a Helyi Önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvényben kapott 8. § (1) bekezdés szerinti feladatkörében és 16. § (1) bekezdés szerinti jogkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
Általános előírások

1. §.

A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya **Sajóecseg község igazgatási területére** terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az 1997. évi LXXVII., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított törvény (a továbbiakban Étv.), valamint az e törvény alapján meghatározott, a 253/1997.(XII.20.) számú, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított kormányrendelet (a továbbiakban OTÉK előírásai), illetve a T – 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv, a T – 3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, és jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

2. §.

Belterületi határmódosítás

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő, a T – 2 és T – 3 jelű szabályozási terven jelölt területi határokkal.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
- (3) A lakóterületeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni.

Amennyiben a területek belterületbe vonása elmarad, úgy azok beépítésre szánt területként kezelendők, amelyekre a Szabályozási Tervben és a HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás az érvényes.

- (4) A belterületbe vonás feltétele, hogy a belterületbe vonandó terület közvetlenül csatlakozzon a meglévő belterülethez, illetve szigetszerű belterületbe vonás esetén a terület nagysága legalább 5 hektár legyen.
- (5) A tényleges belterületbe vonások előtt Képviselőtestületi döntést kell hozni, mely tisztázza a belterületbe vonás műszaki és egyéb feltételeit, a belterületbe vonás költségvonzatait, és a belterületbe vonás költségviselésének feltételeit. A belterületbe vonás költségeit az Önkormányzat a tulajdonosokra előzetes megállapodás alapján átháríthatja.
- (6) A nagyobb összefüggő területek belterületbe vonása és beépítése előtt a terület tulajdonosának szükséges elkészíttetnie a területre vonatkozó területismertető talajmechanikai szakvéleményt, illetve a vízrendezés, a csapadékvíz elvezetésre vonatkozó tanulmánytervet.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3. §.

A terv területének felhasználása

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint az alábbi beépítésre szánt területek kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) határozzák meg és határolják le.¹

1. **lakóterület**, ezen belül
 - 1.1. kisvárosias lakóterület: **Lk**
 - 1.2. kertvárosias lakóterület: **Lke**
 - 1.3. falusias lakóterület: **Lf**
2. **gazdasági terület**, ezen belül egyéb iparterület: **Gip**
3. **különleges terület K**, ezen belül
 - 3.1. nagyterjedésű közmű terület
 - 3.2. mezőgazdasági üzemi terület

- (2) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint az alábbi beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) határozzák meg és határolják le.²

1. **közlekedési és közműterületek**, ezen belül
 - 1.1. közutak: **Köu**
 - 1.2. kötőtpályás közlekedési területek: **Kök**
2. **zöldterületek**, ezen belül közpark: **KP**
3. **erdőterület**, ezen belül
 - 3.1. védelmi erdő: **Ev**
 - 3.2. korlátozott használatú védelmi célú erdő: **Evk**
4. **mezőgazdasági területek**, ezen belül általános mezőgazdasági terület: **Má**
5. **vízgazdálkodási terület: V**
6. **különleges terület: K³**
 - 6.1. sport és szabadidőcentrum területe
 - 6.2. temető terület
 - 6.3. nagyterjedésű közmű terület
 - 6.4. hulladékkezelő terület

¹ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

² Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

³ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

4. §.

Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (2) A szabályozás elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.
- (3) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatók, és a telekalakítások nem eredményezik az érintett övezetek ellehetetlenülését, vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.

5. §.

A telkek beépítésének feltételei

- (1) A területek felhasználása, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (Szabályozási Terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés) nem biztosítottak, építési engedély nem adható.
- (3) A közművesítettség mértéke:
 - a.) A különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, ott kötelezően rá kell kötni. Ezeken a területeken a zárt rendszerű szennyvíztározót (gyűjtő) üzemén kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra (gyűjtő) engedélyt kiadni nem lehet.
 - b.) A lakó- és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatornahálózat kiépült, ott kötelezően rá kell kötni, a zárt rendszerű szennyvíztározót (gyűjtő) üzemén kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztározóra (gyűjtő) engedélyt kiadni nem lehet.
 - c.) Az egyes építési övezetekben belterületen és beépítésre szánt területen építési engedélyt csak legalább részleges közműhálózat kiépítése vagy azokat pótló berendezések kiépítése esetén lehet.
- (4) A szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező.
- (5) A külterületen lévő beépítésre nem szánt, elsősorban mezőgazdasági és erdőterületek megközelítése a településen belül kialakult határhasználati és megközelítési rend szerint történik. Ilyen esetben – a kialakult rend szerint – egyes területfelhasználási egységek illetve ezen belüli földrészletek magánterületről is megközelíthetőek.
- (6) A használat és építés során keletkező hulladék elszállítása vagy ártalommentes elhelyezése az építési-, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.
- (7) A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) nagyobb összefüggő területek régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése.
- (8) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

6. §. Építéshatósági eljárások

- (1) Állattartó épület építése az egyes építési övezetekben belül az állattartási rendelet és az övezeti szabályozásban megadottak szerint lehetséges.
Mindenféle állattartó épület esetében a zárt rendszerű, a környezetszennyezést megakadályozó szilárd és híg trágyatárolást kötelezően elő kell írni. Trágya, trágyalé közcsonkába nem vezethető.
- (2) A vízfolyások terven jelölt vagy rendeletben megadott kezelési sávjait be kell tartani, azon belül biztosítani kell a vízfolyás karbantartásának feltételeit.
- (3) Az országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától számított 50 méteres védőtávolságon belül építmény csak külön jogszabályokban megadottak szerint helyezhető el.
- (4) Műsorszóró, átvíró bázisállomások (kivéve kábel tv erősítőket) belterületen nem létesíthetők.
- (5) Energiatermelési célú szélerőmű, szélturbina csak külterületen, ezen belül csak mezőgazdasági területen vagy birtokközpontokon illetve ipari rendeltetési zónában helyezhető el, az alábbi feltételekkel⁴:
 - a) a belterülettől és az országos természeti védettségű területektől legalább 800 méter,
 - b) beépítésre szánt területtől, lakóépülettől és a közigazgatási határtól legalább 800 méter,
 - c) országos út telekhatárától és közforgalmú vasút szélső vágányától legalább 150 m távolságra,
- (6) Az építési engedélyezési eljárás során a védett területeken csak a meglévő környezethez igazodó, illeszkedő és a szabályozási tervben településrendezési célként megfogalmazott és szabályozott, alkalmazkodó épületek engedélyezhetők. Nem engedélyezhetők a meglévő építészeti karaktertől idegen, magas, léptéktelen épületek, a környezetbe nem illő idegen elemek (pincegarázsok, utcai erkélyek stb.) a tájhagyománytól idegen építési anyagok és formakultúra).⁵
- (7) Ár- és belvízveszélyes területek sajátos előírásai⁶:
 - a) Ár- és belvízveszélyes területeken épületet és építményt elhelyezni csak az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
 - b) A szabályozási terven jelölt ár- és belvízveszéllyel érintett területeken az épületeket nem lehet alapincézni, és a földszinti padlószint a meglévő terephez képest legalább 1,0 méter magasságban legyen.
 - c) Azokon a területeken, amit a Sajó folyó nagyvízi medre érint, épületet és építményt elhelyezni csak az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.
 - d) Nagyvízi mederben új építés nem engedélyezhető.⁷

7. § A telekalakítás szabályai

- (1) A telekalakítás a szabályozási tervnek, a helyi építési szabályzat övezeti előírásainak megfelelően végezhető.
- (2) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.

⁴ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

⁵ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

⁶ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

⁷ 21/2006.(I.31) Kormányrendelet.

- (3) Meglévő, közterületi kapcsolatokkal nem rendelkező (csak szolgalmi joggal megközelíthető) telkek esetében nyúlványos telek kizárólag a kialakult állapot rendezése céljából alakítható.
- (4) A szabályozási terven jelölt belvívveszélyes területeken új építési telkek kialakítása csak az övezeti szabályozásban megadott feltételek teljesülése esetén a vízrendezés, terület előkészítés elvégzése után lehetséges.
- (5) Kialakult teleknél, nem párhuzamos telekhatárok esetén a telekosztás akkor engedélyezhető a telekosztásra vonatkozó egyéb előírások betartásával, ha a telek szélessége az övezetre előírt legkisebb telekszélesség méretét az építési hely vonalában bárhol eléri vagy meghaladja.
- (6) Kialakult telek akkor is megosztható (átmenő telek, saroktelek vagy egyéb különleges helyzet), ha az övezeti szabályozásban megadott minimális telekszélessége vagy telekmélysége nem biztosítható, de a megosztás utáni telekterületek megfelelnek az övezeti szabályokban megadott minimális telekterület értékének, és a megosztás után a telkek az egyéb általános és övezeti szabályok betartása mellett beépíthetők.
- (7) Az építési engedélyezési eljárás során az építési telek utcai határvonala ütemezetten is kialakítható, amennyiben a tervezett szabályozási vonal meglévő, megtartani kívánt épületen halad át. Az épületen áthaladó szabályozási vonal szakasszal érintett telekalakítást és út céljára történő lejegyzést csak az épület elbontásakor kell végrehajtani amennyiben ez közérdeket nem sért, illetve konkrét városi fejlesztést nem akadályoz.
- (8) Telekalakítás ott is engedélyezhető, ahol a telekalakítással kialakuló telekméret az építési övezeti előírás irányába hat, de nem éri el az ott előírt mértéket.
- (9) Az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatról és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat esetén a terv szerinti igénybevétel időpontjáig, továbbá a tartálék területeken telekalakítás a 7. § vonatkozó rendelkezésein túl, csak a kialakult használat megtartásával és csak telekegyesítés és telekhatár-rendezés céljára, engedélyezhető.

III. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

8. §.

A területre vonatkozó általános előírások

- (1) Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők.
- (2) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetők, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.
- (3) Lakóterületen az övezetre meghatározott minimális telekterület vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).
- (4) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (5) Műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen álló és a helyi védelem alá vont épületen, és a hozzá tartozó ingatlanon 1 m² felületet meghaladó reklámtábla, cég, vagy

címtábla, vagy azonos célt szolgáló homlokzatfestés és fényreklám, továbbá a klíma berendezés kültéri egysége falon, illetve tetőfelületen nem helyezhető el.

- (6) Az építési telkeken belül, a telek beépített területébe be nem számítandó módon az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a gépjárművel való beközeledés biztosítása (3 m) mellett.

elő- és oldalkertben:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal),

oldal- és hátsókertben:

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely, lugas,
- kerti szabadlépcső és lejtő,

hátsókertben:

- kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence,
- kerti tető, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- szabadlépcső és lejtő,
- a műemléki környezet kivételével legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

- (7) A lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően

1. jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló,
2. nyári konyha, mosókonyha, szárító,
3. tároló építmények (tűzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
4. az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
5. kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
6. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
7. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház),
8. pince, pince felépítménye.

- (8) Előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

- (9) Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása; építési hely:

a) ELŐKERTEK

1. Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK = kötelezően megtartandó minimális előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.

2. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

b) OLDALKERTEK

1. Az oldalkertek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁS

A kötelező oldalkerti méretet akkor is meg kell tartani, ha nyílás nélküli kialakítású, vagy csak egy, nem huzamos tarzókodás célját szolgáló helyiség nyílásait tartalmazó homlokzatú épület elhelyezését kívánják megvalósítani.

2. AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG KISEBB, MINT 12 MÉTER:

- Ha a meglévő telek szélessége kisebb, vagy egyenlő 12 méter, akkor az építendő új épületet a telek oldalhatárára kell építeni, a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 0-1 méteren belül melléképület, épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzat-szakaszát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 1,0-3,0 méter között épület, vagy épületrész áll, akkor az új Épület átfedő homlokzati szakaszát nyílás nélküli falként kell megépíteni, legfeljebb 0,5 méter kiülésű eresszel. Ez esetben a szomszédos ingatlanra néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg sem az 5,0 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 3,0 méteren túl áll épület, vagy épületrész, akkor az új Épület korlátozás alá nem esik.

(a fentiekben leírtakat az „A” jelű ábra szerint kell értelmezni)

3. AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB MINT 12 MÉTER, DE KISEBB EGYENLŐ MINT 14 MÉTER:

- A kötelezően megtartandó oldalkerti méret csökkenthető a 14,0 m és a tényleges telekszélesség különbségével.
- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb mint 14 méter és az építési oldallal szomszédos telken az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 3,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő Épületet 1 méteres csurgó távolságra kell elhelyezni, s az új Épület átfedő homlokzatát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
- Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság mértékét.

(a fentiekben leírtakat a „B” jelű ábra szerint kell értelmezni)

4. A BEÉPÍTENDŐ TELEK SZÉLESSÉGE NAGYOBB MINT 14 MÉTER, DE KISEBB, MINT 16 MÉTER:

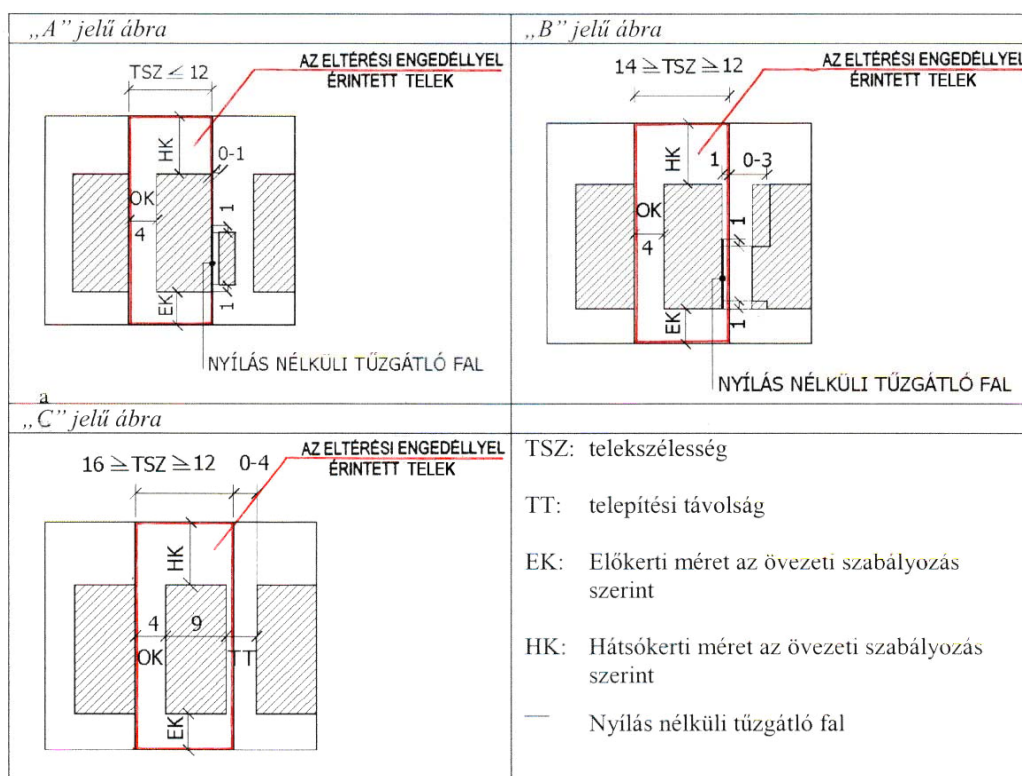
- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb egyenlő, mint 16 méter és az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-4,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület,

épületrész állt, úgy az újonnan építendő épület és a meglévő épületrész között legalább 4 méter telepítési távolságot kell tartani. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, amennyiben az új épület szélessége nem haladja meg a 9 métert. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét.

(a fentiekben leírtakat a „C” jelű ábra szerint kell értelmezni)

A (10)/b. pontban megadott oldalkerti méretek és telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendők:

- A tetőfedés anyaga csak nem éghető anyag lehet (cserép, betoncserép, stb.)
- A csökkentett telepítési távolság ellenére a szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sátoztető, stb.) a szomszéd telek felé nem kell tűzfalat építeni.
- Az építési oldal felőli szomszéd felé néző tetőfelületen nyílászáró nem létesíthető.
- A csökkentett telepítési távolság felé néző ereszt tűz gátló anyagból kell kiképezni



Az ábra értelmezése:

- Az oldalkerti méret csökkentése csak az újonnan beépíteni kívánt telekre érvényes, melyet az ábra középső telke szemléltet.
- A kialakult állapotokat az ábra jobb és baloldali telke szemlélteti.
- Szabálytalanul oldalkertbe melléképületet építeni nem lehet, az ábra a kialakult állapotot szemlélteti.
- A beépíteni kívánt telek oldalkerti méretének csökkentése és a csurgótávolság megtartása csak az átfedő homlokzatszakaszok távolságára, vagy a tervezett fő-

épület egészére terjed ki, utána az OTÉK szerinti oldalkerti méreteket és épület elhelyezési szabályokat kell alkalmazni.

a) HÁTSÓKERTEK

A hátsóterek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. kertvárosias és falusias lakóterületek:



építési övezet esetében 50 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól,



építési övezet esetében 40 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól,

ami megegyezik a gazdasági udvar zóna határvonalával. Amennyiben ez a mérték meghaladja az egyes telkek méretét, úgy a hátsókert mérete minimum 6 méter, illetve az ennél nagyobb tényleges épületmagasság értéke.

Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.

2. A hátsóterek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.

$HK \geq$ minimális hátsóközi méret szabályozási terv szerinti méretekkel

b) ÉPÍTÉSI VONAL

Az építési vonalat a szabályozási terv szerint kell meghatározni, ha az övezeti szabályozás másként nem rendelkezik.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

$\acute{E}V =$ kötelező építési vonal az utcai telekhatártól

$\geq \acute{E}V \geq$ építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva

$\acute{E}V \geq$ építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól

$\acute{E}V = K$ Kialakult építési vonal

(10) A lakóterületeken belül a szabályozott épület elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:

OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD

a) Főépületek esetében

1. 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
2. Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület- elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
3. Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadonálló épület-elhelyezés is lehetséges, kivéve a védett területeket.
4. A lakóterületek saroktelkein -oldalhatáron álló beépítési mód esetében- az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadonálló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
5. Ha a telek szélessége kisebb mint 14 méter vagy ha a meglévő beépítés indokolja, az épület-elhelyezés ikres is lehet.

- b) Melléképületek esetében
A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.
- (11) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (12) Az állattartó épületek elhelyezésének szabályait és az egyéb állattartási szabályokat külön önkormányzati állattartási rendelet határozza meg.
- (13) a) Az egyes építési övezetekben megadott övezési előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
- b) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok OTÉK és HÉSZ 8. § (9) b), valamint a sajátos övezeti előírások betartásával elhelyezhető.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló szabályosan elhelyezni kívánt új épület megépítését a szomszéd telken lévő meglévő, korábbi szabályok alapján, vagy 10 éven túli szabálytalan építésű épület akadályozná, az új épület a HÉSZ 8. § (9) b) pontban megadottak alapján építhető.
- d) Abban az esetben, ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy megtartható, az épület használati értékét növelő korszerűsítési munkákkal járó, az épület alapterületének 20 %-át meg nem haladó bontás esetén visszaépíthető eredeti helyére, illetve attól eltérően is.
- e) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építmény és homlokzatmagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke úgy megtartható.
- f) Lakóterületen belül azon telkek melyeket legalább két oldalról utca határol (sarok vagy átmenő telek, akkor is megoszthatóak, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m² területű.
- (14) Saroktelken csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal.

9. §

A kialakult állapot értelmezése

- (1) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
- (2) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok, valamint a sajátos övezeti előírások betartásával elhelyezhető.
- (3) Ha a zónába eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkákat, ill. telekalakítást végezni:
- » ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítandó, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthető, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mel-

- lett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen telkeknek kell tekinteni, és az (1) bek. előírásait kell alkalmazni.
- » ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretetek – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve-tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
 - » ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmény(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlen telkeknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
 - » ha az övezetben előírt zöldfelületi mérték nem tartható a telek kialakult beépítettsége miatt, akkor a zöldfelület mértéke a „túlépítettség” mértékével csökkenthető.
- (4) Kialakult előkert megtartható, amennyiben a telken lévő épület megtartásra kerül.
- (5) A helyi értékvédelmi területen belül elhelyezkedő területek saroktelkein csak sarokház épülhet, az utcák felé egyenrangú homlokzatokkal.

10. §

Az illeszkedés szabályainak alkalmazása

- (1) Az illeszkedés szabályainak alkalmazásával kell eljárni az alábbi esetekben, amennyiben az általános és konkrét övezeti szabályozás másként nem rendelkezik:
- a) Előkertek megállapítása
 - b) Hátsóterek megállapítása
 - c) Telekmegosztásnál az alakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység meghatározásánál
 - d) Kötelező építési vonal kijelölése a megadott építési helyen belül
 - e) Épület elhelyezés az építési helyen belül
 - f) Melléképületek elhelyezése az építési helyen belül, különös tekintettel a beépítési módra, az oldal-, és hátsókertre, valamint a tetőformára.
 - g) Az épületek homlokzati színezésének, tetőformájának és tetőhéjzatának kialakításánál, változtatásánál, anyagának és színezésének meghatározásánál.
 - h) Minden olyan esetben, amikor a HÉSZ és a Szabályozási terv nem ad egyértelmű szabályozást

10/A. §.

Kisvárosias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lk jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kisvárosias lakóterületek. A terület rendeltetési előírásai⁸:
- a) A kisvárosias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók magasabb rendű jogszabály szerint⁹.
 - b) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari építmény akkor helyezhető el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
 - c) A kisvárosias lakóterületen belül kivételesen elhelyezhető funkciók magasabb rendű jogszabály szerint¹⁰, kivéve az alábbiakat a termelő kertészeti építményt és az üzemanyagtöltő állomást.

⁸ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

⁹ Az OTÉK 12. § (2) bekezdés szerint

¹⁰ Az OTÉK 12. § (3) bekezdés szerint

(2) A kisvárosias lakóterület kiegészítő funkcionális szabályozása¹¹:

- a) $\frac{\text{Lk}}{1.1}$ jelű funkcionális övezet, ami egyházi feladatokat ellátó intézmények elhelyezésére szolgál.
- Az övezetben a meglévő egyházi épületek foglalnak helyet, ahol a beépítési mód kialakult.
 - Lakófunkció csak intézményi funkcióhoz kapcsolva, szolgálati lakásként létesíthető. Egy intézményhez legfeljebb két lakás tartozhat.
 - Az övezetben melléképület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- b) $\frac{\text{Lk}}{1.2}$ jelű funkcionális övezet, ami kötelező önkormányzati feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál.
- Lakófunkció mind önállóan, mind intézményi funkcióhoz kapcsolva, szolgálati lakásként létesíthető. Egy intézményhez legfeljebb két lakás tartozhat. Az övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető. Egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az övezetben melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.

(3) Az új rendeltetési egységekhez tartozó parkoló szám elhelyezését biztosítani kell.

10/B. §.

Kertvárosias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lke jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint kertvárosias lakóterületek.
- (2) A kertvárosias lakóterületen belül üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3) A kertvárosias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:

a) Az $\frac{\text{Lke}}{1.}$ funkcionális övezet előírásai

1. Az $\frac{\text{Lke}}{1.}$ jelű funkcionális övezeten belül legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, egy telken legfeljebb két lakóépület helyezhető el. Az övezeten belül csak egyedi telek alakítható ki.

2. Az $\frac{\text{Lke}}{1.}$ jelű övezetek lakóterületei funkcionális zónákra tagozódnak

Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépületekkel egybe építve létesíthető.
- Az állattartó melléképület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági kert és zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől számítandó zóna.

¹¹ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

- A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
 - Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
 - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és a gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
3. Melléképületek elhelyezése a HÉSZ 8. § (7) bekezdés szerint. Az övezetben a lakófunkciót kiegészítő melléképületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a kertvárosias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértéket betartja.

b) Az $\frac{\text{Lke}}{2.}$ funkcionális övezet előírásai

1. Az $\frac{\text{Lke}}{2....}$ jelű funkcionális övezet kötelező önkormányzati feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál.
- Lakófunkció csak intézményi funkcióhoz kapcsolva, szolgálati lakásként létesíthető. Egy intézményhez legfeljebb két lakás tartozhat.
- Az övezetben melléképület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.

11. §.

Falusias lakóterületek

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.
- (2) A falusias lakóterületen belül sportépítmény és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (3) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység helyezhető el.
- (4) A lakóépületeket, melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja.
- (5) A terménytárolás céljára használatos melléképületek építménymagassága legfeljebb 7.5 m lehet.
- (6) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:

1. Lakó és gazdasági udvar zónája

- Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

2. Gazdasági és kert zóna

- Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.

- A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
- Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető. Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.
- Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

(7) A 3000 négyzetméter feletti telekrész a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.

12. §.

Gazdasági területek

- (1) A gazdasági területek sajátos használatuk szerint egyéb iparterületek (Gip).
- (2) Gazdasági területen egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek nem helyezhetők el, de a létesítményt kiszolgáló üzem-egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciókra építési engedély adható.
- (3) Az egyéb iparterületi besorolású Gip gazdasági területeken belül az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások elhelyezhetők.
- (4) Az övezetekben a termelői állattartás nem megengedett.
- (5) A Gip övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.
- (6) A biológiai aktivitási mérleg egyensúlyának megteremtéséhez az újonnan kialakítandó Gip övezetekben a telekhatár mentén egybefüggő zöldsávot kell telken belül kialakítani (Gip/Z).
- (7) Gip/Z - Egyéb iparterületen belül kijelölt védő-zöld övezetek beültetési kötelezettségű területek.
 1. A használatbavételi engedély kiadásáig a beültetést el kell végezni.
 2. A beültetést többszintes növényállománnyal kell elvégezni. Az övezet területe többszintes növényállomány alkalmazása esetén sem csökkenthető.
 3. A védő-zöld övezet a beépítettségi mérték számításánál a telekterületbe és a telek kötelező zöldterületi mutatójába beszámítható.

13. §.

Különleges területek

- (1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
- (2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:

a)  Nagykiterjedésű közmű terület övezetei

b)  Különleges mezőgazdasági üzemi területek övezetei

(3) A különleges területek övezeti szabályozása:

a) **K**
3. Nagykiterjedésű közmű területek övezetei

K	SZ	10
3.1	7,5	4000

Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület építhető, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás építhető.

K	I	25
3.2	4,5	700

Az övezetben meglévő lakófunkció megtartható, de új lakófunkció nem engedélyezhető.

b) **K**
5. Különleges mezőgazdasági üzemi területek övezete

1. A **K**
5.1 övezet,

besorolását tekintve mezőgazdasági üzemi terület (szőlészeti, borászati üzemi terület), amelyen belül, ha az állattartás és az egyéb gazdasági, ipari tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, ott újabb állattartó funkciók is elhelyezhetők, amennyiben ahhoz az illetékes szakhatóságok hozzájárulásukat megadják.

A részben meglévő, illetve tervezett övezetekben a telekalakítást elősegítő telekalakítási, telekrendezési tervet kell készíteni.

14. §.

A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása¹²:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható			Telekre vonatkoztatott							
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb			megengedett épít- mény ma- gasság (m)	legna- gyobb beépít- tettség %				
			szélesség (m)	telek- terület m ²	zöld- felület %						
Kisvárosias lakóterület	Lk 1.1 <table><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>12,5</td><td>300</td></tr></table>	SZ	50	12,5	300	SZ	16	300	40	12,5	50
SZ	50										
12,5	300										
Lk 1. funk.övezet	Lk 1.2 <table><tr><td>SZ</td><td>50</td></tr><tr><td>6,0</td><td>560</td></tr></table>	SZ	50	6,0	560	SZ	16	560	20	6,0	50
SZ	50										
6,0	560										
Kertváro- sias lakóte- rület	Lke 1.1 <table><tr><td>O</td><td>30</td></tr><tr><td>4,5</td><td>700</td></tr></table>	O	30	4,5	700	O	16	700	50	4,5	30
O	30										
4,5	700										

¹² Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

Lke 1. funkcionális övezet	Lke 1.2 O 30 4,5 560	O	16	560	50	4,5	30
	Lke 1.3 SZ 30 6,5 700	SZ	16	700	50	6,5	30
Kertvárosias lakóterület Lke 2.	Lke 2.1 O 30 4,5 560	O	16	560	50	4,5	30
Falusias lakóterület Lf 1. funkcionális övezet	Lf 1.1 O 30 4,5 960	O	14	960	40	4,5	30
	Lf 1.2 O 30 4,5 700	O	10	700	40	4,5	30
Egyéb iparterület Gip 1. funk.övezet	Gip 1.1 SZ 30 7,5 1500	SZ	30	500	40	7,5	30
	Gip 1.2 SZ 20 7,5 4500	SZ	50	4500	40	7,5	20
Nagykiterjedésű közmű terület K 3.	K 3.1 SZ 10 7,5 4000	SZ	50	4000	35	7,5	10
	K 3.2 I 25 4,5 700	I	14	700	40	4,5	25
Különleges mezőgazdasági üzemi terület K 5	K 5.1 SZ 20 6,0 5000	SZ	50	5000	40	6,0	20

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

15. §.

Közterületek kialakítása és felhasználása

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - a) hirdető berendezés elhelyezése,
 - b) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
 - c) köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - d) szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
 - e) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - f) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás (külön közterületi rendeletben foglalt szabályok szerint),
 - g) zöldfelületek, fasorok,
 - h) játszótér,
 - i) közművek felépítményei,
 - j) egyéb az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
- (3) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (4) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is az akadálymentes közlekedés biztosítása céljából.

16. §.

Közlekedési és közműterületek

- (1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott
 - Kőú jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak,
 - Kő jelzésű területei, melyek vasúti létesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A magánút csak közúthoz csatlakoztatható.
- (3) A község területén az úthálózat szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (4) A közlekedési és közműterületeken a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, ill. utcafásítás telepíthető.
- (5) Az utak (közutak, kerékpár és gyalogutak, stb.) elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
 - a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosítható legyen.
- (6) Az utak védőterületei az illetékes közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek nagysága az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:

- a) az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m,(ezen belül kerítés 20m-re, épület 30m-re helyezhető el).
- b) a kiemelt külterületi kiszolgáló utak tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (7) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

1. közlekedési területek

- a)  Országos jelentőségű gyorsforgalmi út övezete

A települést nem érinti.

- b)  országos főút (I. és II. rendű) övezete

Szabályozása:

1. belterületen: min. 20 méter, illetve szabályozási terv szerint
2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal
Új főút kiépítése esetén 30 méter.
→ az út építési területe min. 22 méter
→ az út védőtávolsága 50-50 méter.

- c)  országos mellékút, települési főút övezete

Szabályozása:

1. belterületen: min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerint
2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal

- d)  helyi gyűjtőút övezete

Szabályozása:

Belterületen 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

- e)  belterületi kiszolgálóút övezete

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége 12 méter, illetve a szabályozási terv szerinti érték

- f)  kiemelt külterületi kiszolgálóút övezete

Szabályozása:

Külterületen

- Az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter
- Az út építési területe minimum 12 méter
- Az út védőtávolsága 25 méter

- g)  vegyes használatú gépjárműút övezete

Szabályozása:

Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

- h)  közlekedési területen belüli köztér övezete, melyet kertészeti, térburkolati, forgalomtechnikai tervek alapján kell megvalósítani.

Védett közterek esetén közterületi terv szerint.

Gyalogos forgalom számára fenntartott, korlátozott kiszolgáló gépkocsi forgalmat is biztosító, díszburkolattal fedett, növényzettel és utcabútorokkal, köztéri műalkotásokkal gazdagított közlekedési terület.

Megvalósítás előtt közterületi terv készítendő, melynek ki kell térni a térburkolatokra, növényzetre, utcabútorokra, térvilágításra és egyéb közművekre. A különféle tervfajtáknak egyidőben kell készülni.

Korlátozott kiszolgáló gépjárműforgalom és parkolás lehetséges.

2. kötöttpályás közlekedési területek

- a) 

- Bánréve-Miskolc normálnyomtávú vasúti mellékvonal

- b) 

- Sajóecseg-Tornanádaska vasúti mellékvonal

- (8) A tűzoltó gépjárművek részére az előírt fordulási sugár és két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges
- (9) Az úthálózati rendszer szükséges fogalom meghatározásait a HÉSZ 2. számú melléklete tartalmazza.

17. §.

A közművesítés területei és létesítményei

- (1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.
- (2) Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának mértéke:

Lakóterület

teljes közművesítés

Gazdasági területek

Kereskedelmi és szolgáltató területek, egyéb ipari területek

teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés

Különleges területek

részleges közművesítés

- (3) Kialakult és újonnan kialakítandó építési övezetekben új telekbeépítések, felújítások és átépítések engedélyezése során a teljes közművesítettség közterületi biztosításáig megengedett a részleges közművesítettségnek megfelelő ellátás.
- (4) Hírközlési torony, illetve átjátszó állomás beépítésre szánt területen belüli elhelyezéshez környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.
- (5) Az egyes területfelhasználási egységekben:
 - a) A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
 - b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
 - c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcatornával a településközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával épüljön ki.
- (6) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető, felúszás elleni védelem kialakításával.
- (7) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- (8) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- (9) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.
- (10) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények - a vízellátás, csapadékvíz-elvezetés, földgázellátás, távközlés hálózatok létesítményei - csak közterületen vagy a szolgáltató saját telkén helyezhetők el az ágazati és az övezeti előírásoknak megfelelően.
- (11) Közművek védőtávolságán belül építményt elhelyezni csak az illetékes közmű üzemeltető hozzájárulásával lehet.
- (12) Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a gazdaságos területfelhasználást, a közművek elrendezésénél a területre előírt fásítást figyelembe kell venni.
- (13) Utak, kerékpárutak, burkolt közterületek alatt elhelyezésre kerülő közművek távlati fejlesztési lehetőségeit figyelembe kell venni.
- (14) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni
- (15) Műemléki környezetben az elektromos ellátást földkábelben keresztül kell biztosítani.

18. §. Zöldterületek

- (1) A település közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark formában jelennek meg.
- (2) A zöldterületen elhelyezhetők a pihenést szolgáló építmények.
- (3) A zöldterületeket a funkciójuknak megfelelően kell növényzettel beültetni. Létesítése, átalakítása, átépítése csak engedélyezett kertészeti terv alapján történhet.

a)  **Közpark övezet**

A közpark legalább 40 %-át fásítottan kell kialakítani a tájkarakterhez illeszkedő növényállománnyal. A területen játszó- és pihenőszerkek, kerti építmények, szobrok, emlékművek helyezhetők el.

b) $\frac{KP}{2}$ **Ligetes erdős közpark övezet**

A ligetes közpark legalább 75 %-át fásítottan kell kialakítani a tájkarakterhez illeszkedő növényállománnyal.

Az övezetben a sport, játék, játszó-és pihenőszerkeken túl a terület fenntartását szolgáló épület és vendéglátó épület is építhető a következő előírások betartásával:

- » Épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el szabadonálló beépítési móddal, 4,5 m-es építménymagassággal, 80 %-os legkisebb zöldfelületi mértékkel.
- » Vendéglátó épület építése csak teljes közművesítettség esetén engedélyezhető.

19 §. Erdőterületek

- (1) A település erdőterületeinek lehatárolását a külterületi szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A településen található erdőterületek az erdő rendeltetése szerint:

a) $\frac{Ev}{1.1}$ **védelmi rendeltetésű (védett vagy védő) erdő övezet**

Az övezeten belül csak köztárgyak, utak, nyomvonal jellegű vezetékek, közműépítmények, utak helyezhetők el akkor, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Épület a védelmi erdőben nem helyezhető el.

1) $\frac{Ev}{1.1}$ általános véderdő övezet

Véderdőben építmény nem helyezhető el.

Védett erdőben (lehatárolása a természeti védetség szerint) építményt csak a természetvédelmi kezelési tervben kijelölt területeken, természetvédelmi, vagy vadgazdálkodási céllal lehet elhelyezni.

2) $\frac{Evk}{1.1}$ korlátozott használatú védelmi célú erdő övezet

A korlátozott használatú védelmi célú erdő elsődleges rendeltetése a lakott területek védelme.

A területen csak ligetes jellegű védelmi erdő telepíthető.

Védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

20. §. Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A termőföldön történő beruházásokat úgy lehet engedélyezni, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne akadályozza.

- (3) Mezőgazdasági területek besorolása:
Általános mezőgazdasági terület, jele Má.
- (4) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.

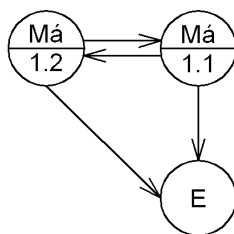
a) **Általános mezőgazdasági terület övezetei**

1. **Szántó övezet**

Az övezetben:

- A 720 m²-t el nem érő területű telken építmény nem építhető.
- A 720 m²-t meghaladó telken 3%-os beépítettséggel elsősorban a szántóföldi mezőgazdasági termelés, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás célját szolgáló gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

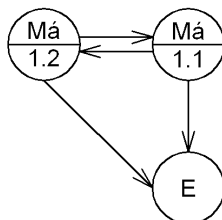
Az általános használatú mezőgazdasági területek szántó övezete rugalmasan szabályozott, azaz jelen rendelet és a kapcsolódó szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alább felsorolt művelési ágak is: gyep, (gyümölcsös), erdő.



2. **Gyep, rét, legelő övezet**

Az övezetben csak a gyepgazdálkodáshoz vagy állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

Az általános használatú mezőgazdasági területek szántó övezete rugalmasan szabályozott, azaz jelen rendelet és a kapcsolódó szabályozási terv módosítása nélkül alkalmazhatóak az alább felsorolt művelési ágak is: gyep, (gyümölcsös), erdő.



21. §.
Vízgazdálkodási terület

(1) a) A vízgazdálkodással összefüggő területek.

1.  élővízfolyások medre és partja övezet

2.  közcélú nyílt csatornák medre és partja övezet

3.  árvízvédelmi töltés övezet

b) A hullámterek, parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadóvizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról magasabb rendű jogszabályok rendelkeznek¹³. A hivatkozott számú kormányrendelet alapján engedélyezhető hullámtéri építményekre vonatkozó általános jellegű előírásai a következők:

1. A hullámterek beépítése árvízvédelmi szempontból csak indokolt esetben javasolt, mivel az építmények akadályozhatják az árvizek szabad levonulását és káros visszaduzzasztásokat okozhatnak, továbbá ezen területek közműves ellátottsága sok esetben csak nehezen és költségesen oldható meg és árvíz levonulása esetén többlet karbantartási, üzemeltetési költségek merülhetnek fel.
2. Ezeken a területeken az épületek alsó síkját a MÁSZ +1,0 m-es szint fölé kell helyezni.
3. Az épületeket lábakon álló kivitelben kell megépíteni, a lábakat kihajlásra és a jeges árvíz torlónyomásra méretezni kell, az épületek alatti lábak terepszinthez viszonyított magassága max. 2,5 m lehet, mélyebb terepszint nem lehetséges.
4. Az épületek lábainak beépítése és e térben nagyobb tárgyak elhelyezése tilos.
5. A szennyvizet elvezető rendszer hiányában zárt árvízi nyomásra méretezett tartályban kell gyűjteni és rendszeres ürítésükről gondoskodni kell.
6. A vízőldali töltéslábtól mért 10 m-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el.
7. Az árvízvédelmi töltések biztonsága érdekében a vízőldali lábvonaltól mért 60,0 m-en belül anyaggödört nyitni tilos.
8. A nyílt ártereken és a hullámtereken a levonuló árhullámok által esetlegesen okozott károkért az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság kártérítésre nem kötelezhető, az ingatlanon keletkezett károk teljes mértékben a tulajdonost terhelik.

(2) a) Sajóecseg község a Sajó jobb partján, a 2.32-es Miskolci ártéri öblözetben fekszik, 66+00 - 68+00 fkm között, árvízi elöntéstől veszélyeztetett területen.

A Mértékadó Árvízszintek (MÁSZ) a területen a következők:

Sajó folyó (fkm)	MÁSZ (mBf.)
66,00	120,30
67,00	120,75
68,02	121,20 (Sajóecsegi vasúti híd)

¹³46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet

- b) A mentett oldali területekre vonatkozó általános előírások a következők:
1. A mentett oldali töltéslábtól mért 10 m-es fenntartási sávon csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmilyen építmény nem helyezhető el.
 2. Az árvízvédelmi töltések biztonsága érdekében a mentett oldali lábvonaltól számított 110,0 m-en belül anyaggödört nyitni nem szabad, az épületek alá pincét építeni tilos.
 3. Árvízkor a mentett oldalon összegyülekező csapadékvizek befogadóba juttatása az önkormányzat feladatköre, melyhez a szivattyúkat és a szükséges személyi állományt biztosítani köteles.
 4. A mentett oldalon szivárgó, fakadóvizek alakulhatnak ki, melyet az építési engedélyezési eljárásnál, az épületek kialakításánál figyelembe kell venni.
 5. A mentett oldali lábvonaltól számított 110 m-es sávban történő bármilyen fejlesztési elképzelést az ÉKÖVIZIG Árvízvédelmi és Folyószabályozási Osztályával egyeztetni szükséges, valamint az építési engedélyezési eljárás során az ÉKTVF szakhatósági hozzájárulását be kell szerezni.
- (3) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmény helyezhető el.
- (4) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv szélességét a vízfolyások mindkét oldalán biztosítani szükséges.
- (5) Belvízveszélyes területen épületet és építményt elhelyezni csak az illetékes vízügyi és a katasztrófavédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

22. §.

Különleges beépítésre nem szánt területek

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeti szabályozása¹⁴:

- a)  **Sport és szabadidő centrum terület övezetei**

K	SZ	5
1.1	6,5	5000

Elsősorban idegenforgalmi, sport és rekreációs területi célokra használható.

Az övezeten belül az alábbi funkciók jelenhetnek meg:

- kirándulóhely és kiszolgáló létesítményei
- horgászturizmus, vízi sportok és kiszolgáló létesítményeik, kemping sátorozás céljából
- funkcionális egységek (kresz-pálya, gyerek játszótér, pihenő helyek)
- sport és rekreációs területek, a sport és rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendég-látó, szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
- közlekedési egységek (gyalogos sétány, belső kerékpárút, terek szabadtéri színpaddal)

A terület egy része a 2003. évi XXVI. Törvény 24. §-ban foglaltak értelmében – mint a Sajó folyó hullámterének része – nem beépíthető. A parti sávban elhelyezendő létesítményeknél a 21/2006.(I.31.) Korm. rend. betartása szükséges. Továbbá az illetékes Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatósági hozzájárulását szükséges beszerezni.

¹⁴ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

b) **$\frac{K}{2.}$ Temető területek övezetei**

$\frac{K}{2.1}$	SZ	5
	7,5	3000

Temető övezet, működő, vagy működésbe vonható temetőterület

Az újonnan működésbe vont területek esetében 30 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.

c) **$\frac{K}{3.}$ Nagykiterjedésű közmű területek övezete**

$\frac{K}{3.3}$

Nagynyomású etilén-és szénhidrogén szállítóvezeték és védősávjának övezete
-Nem beépíthető.

d) **$\frac{K}{4.}$ Hulladékkezelő terület övezete**

$\frac{K}{4.1}$	Rekultiválandó
	Nem beépíthető

Hulladéklerakó terület övezete

Védőtávolsága 300 méter. Nem beépíthető.

A terület környezetkímélő átalakítása szükséges.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása¹⁵:

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott				
	Építési övezet jele	beépí- tési mód	alakítható legkisebb			megenge- dett épít- mény ma- gasság (m)	legna- gyobb beépít- tettség %
			szélesség (m)	telek- terület m ²	zöld- felület %		
K 1. Sport és szabadidő centrum területe K 1.1 SZ 5 6,5 5000	SZ	50	5000	55	6,5	5	
K 2. Temető terület K 2.1 SZ 5 7,5 3000	SZ	30	3000	10	7,5	5	

¹⁵ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

IV. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

23. §.

Környezetterhelési határértékek

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt kibocsátó berendezés, telephely úgy létesíthető, hogy a működés/tevékenység megkezdésének napjától kezdődően zajkibocsátása nem haladhatja meg a számára a környezetvédelmi hatóság által előírt zajkibocsátási határértéket.
- (3) Meglévő közlekedési útvonalak melletti területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- (4) A zajtól védendő helyiségekben, ill. a zajtól védendő homlokzatok előtt teljesítendő zajterhelési határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet mellékletei tartalmazzák.
- (5) A zajterhelési határértéknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülni.
- (6) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzembe helyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (7) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (8) A nyári időszakban rendezett, maximum 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 2.§ (4) bekezdése tartalmazza.

24 §.

Természet- és tájképvédelem

- (1) Törölve¹⁶
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területek jegyzékét a tervvel összhangban a HÉSZ 1. számú függeléke tartalmazza.
- (3) A szabályozási terven jelölt tájképvédelmi területen, NATURA 2000 területen az épületek tájba illesztéséről gondoskodni kell. Az építés a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg. Az alkalmazandó anyaghasználatot a HÉSZ V. fejezete tartalmazza¹⁷.
- (4) Tájképvédelmi célokból a szabályozási terven kijelölt tájképvédelmi területen a közművezetéseket és a járulékos közmű építményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni¹⁸.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

¹⁷ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

¹⁸ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

- (5) Ökológiai folyosóként jelölt beépítésre nem szánt területeken építmény elhelyezése csak különleges esetben (természetvédelmi fenntartási célból, kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, valamint ökoturisztikai célból javasolt¹⁹.
- (6) Az épületek tájba illő létesítésénél az alábbi szabványok adnak iránymutatást²⁰:
- a) MSZ 20.376-1.:1999. sz. Természetvédelem, építmények tájba illesztése védett természeti területen,
 - b) MSZ 20.379:1999. sz. Természetvédelem, nyomvonalas létesítmények és műtárgyaik tájba illesztése védett természeti területen,
 - c) MSZ 20.380:1999. sz. Természetvédelem, utak, vasúti pályák és műtárgyaik tájba illesztése védett természeti területen.

V. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

25. §.

Építészeti értékvédelem

- (1) A településen található országos védelem alatt álló műemlékek jegyzékét és a műemléki környezetet a tervvel összhangban a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.
- (2) A helyi védett épületek jegyzékét és a helyi értékvédelmi terület határát a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza.

26. §.

Műemlékek, műemléki környezet, és helyi értékvédelmi terület sajátos előírásai

- (1) A műemléki környezetben látható módon elhelyezett közművezetékek és berendezések építési engedélyezési eljárása során a műemléki hatóság szakhatósági állásfoglalását ki kell kérni.
- (2) A védett területeken az utcai díszburkolatok anyaga kiselemes burkolókő legyen szürke, antracit vagy homok színben.
- (3) A burkolt felületek kialakításában kombinált burkolatfelületek is megjelenhetnek (aszfalt, beton, kiselemes beton) a műemléki hatóság hozzájárulásával.
- (4) Műemléki környezetben, helyi értékvédelmi területen álló, a helyi védelem alá vont épületen, és a hozzá tartozó ingatlanon 1 m² felületet meghaladó reklámtábla, cég, vagy címtábla, vagy azonos célt szolgáló homlokzatfestés és fényreklám, továbbá a klíma berendezés kültéri egysége nem helyezhető el.
- (5) A műemléki környezetben és helyi értékvédelmi területen az övezeti szabályozásban megadott építménymagassági érték egyben a legnagyobb homlokzatmagassági érték is, melyet nem lehet túllépni.

¹⁹ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

²⁰ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

27. §.

A műemlékvédelmi környezetben és helyi védelmi területeken lévő épületek kialakításának sajátos előírásai

(1) Építési anyaghasználat:

1. Lábazatképzés
 - Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.
2. Falfelületek
 - Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.
 - Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzatburkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.
3. Tető
 - A tetőfedés anyaga cserép, pala, eternit pala (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.
 - Nem alkalmazható fém tető héjalás, fémlemezfedés, cserepes fémlemezfedés (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészeket kiegészítő fedéseként)
Abban az esetben, ha a védett területen belül hagyományosan megjelenik fémlemez fedés (bádogfedés), akkor azt az örökségvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet engedélyezni a hagyományos anyaghasználatnak, vagy annak korszerű változatának (cink lemez fedés) megfelelően.
 - Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez.

(2) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

1. Térarányok, utcaképek

- A homlokzaton a tetőfelületen önálló, álló tetőablak nem építhető.
- A homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben a homlokzat részeként megjelenő homlokzati hangsúlyt adó tetőfelépítmény megjelenhet akár megszakított, akár végigfutó tetőpárkánnyal.
- Fekvő tetőablak mind egyedileg, mind sorolva elhelyezhető.
- A felsorolt szabályok a műemléki környezetben az épületek udvari és utcai homlokzatára egyaránt vonatkoznak.

2. Homlokzati arányrendszer védelme

- A műemléki környezetben és helyi védelem alatt álló területeken a meglévő épületek párkánymagasságához szükséges igazodni. A szabályozási terven megadott megengedett építménymagasságtól eltérni csak legfeljebb 1,0 méterrel lehet. Az illeszkedés szabályait az örökségvédelmi hatósággal kell egyeztetni.
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálendő legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőfelépítményeiben.

3. Tetőformák szabályozása

- Oldalhatáron álló és oldalhatáron álló – zárt sorú beépítésű övezetekben összetett tetőidomú magas tető építendő utcára merőleges jelleggel, az utcaképen belüli jellegnek megfelelően vagy oromfalasan, vagy teljes kontyolással az illeszkedés szabályai szerint.
- A hajlított (L alakút) beépítések esetében a tetőforma összetett tetőidomú magastető, utcával párhuzamos jelleggel, melyet a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó mértékben homlokzattal egybeépített tetőfelépítménnyel meg lehet szakítani.
- Hézagosan zárt sorú beépítés esetén a szomszédos telek felé tetőkontyolást kell alkalmazni.
- Az oldalszárnyak esetében a szomszédos telek felé nyeregtetőt kell alkalmazni.

28. §.

Az egyedi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai

- (1) Az egyedi védelem alá tartozó épületek esetében az örökségvédelmi hatósághoz tartozó védett épületekre a műemlékvédelmi jogszabályok vonatkoznak.
- (2) A helyi védelem alá tartozó épületek esetében attól függően, hogy műemlékileg védett vagy helyi területi értékvédelmi környezetben van, kell eljárni. Azonban az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy az épület nem bontható el (csak különleges helyzetben életveszély esetén).
- (3) A nem védett környezetben lévő egyedileg védett épületek esetében a helyi területi értékvédelmi környezet szabályait kell alkalmazni.
- (4) Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a fal felületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet.
- (5) A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület kiegészítőket, korlátokat, belső nyílászárókat, kapukat, stb.
- (6) Védett építményen hirdetés és reklám csak a rendeltetésével összefüggően helyezhető el.
- (7) Védett építményen új parapet konvektor, vagy klímaberendezés közterületről is látható egysége nem helyezhető el.
- (8) Védett építményen csak a látványt nem zavaró antenna, hírközlési egység helyezhető el

29. §.

Régészeti területek

- (1) A településen található a régészeti területek jegyzékét a HÉSZ 2. számú függeléke tartalmazza. Területi lehatárolásukat a T-2 jelű külterületi és a T-3 jelű belterületi szabályozási tervlap jelöli ki.
- (2) Törölve²¹.
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket magasabbrendű jogszabályok szerint a beruházások tervezése során lehetőség szerint el kell kerülni, amennyiben erre nincs lehetőség, a lelőhely beruházás által érintett részét fel kell tární²².

²¹ Hatályon kívül helyezte az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

- (4) A terven jelölt, újonnan beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele, felhasználása előtt, a beruházást megelőzően a területre vonatkozóan régészeti hatástanulmány elkészítése szükséges, valamint szakemberek²³ által régészeti állapotfelmérést és terepbejárást kell végeztetni, mely a területfelhasználás változásában érdekelték kötelezettsége²⁴.

30. §.

A helyi védettség keletkeztetése, megszüntetése

- (1) Helyi védelem alá helyezésről, illetve annak megszüntetéséről a Képviselőtestület rendelettel dönt.
- (2) A helyi védelem alá helyezés alapjául a település rendezési terv értékvizsgálata szolgál. Ezen túl önálló értékvizsgálat alapján bármely természetes, vagy jogi személy írásban kezdeményezheti a védelem alá helyezést, illetve annak megszüntetését.
- (3) A kezdeményezésnek tartalmaznia kell:
 - (a) egyedi építmények és természeti értékek esetén:
 - a védendő értékek megnevezését, szükség esetén körülhatárolását
 - a pontos hely megjelölését (utca, házsám, helyrajzi szám, épület-, illetve telekrész)
 - a védendő érték rövid leírását, dokumentálását (irodalom, fotók)
 - a kezdeményezés indoklását
 - (b) településszerkezet, településkép, karakter, védelemre javasolt együttes esetén:
 - az együttes megnevezését
 - körülhatárolását
 - a védendő érték rövid leírását, dokumentálását
 - a kezdeményezés indoklását
- (4) A kezdeményezés alapján induló eljárás során a döntés-előkészítésről a megbízott jegyző gondoskodik.
- (5) Az előzetes értékvizsgálat elkészítéséről a képviselő-testület gondoskodik.
- (6) Az előkészítéshez beszerezhető még az érintett ingatlan-tulajdonosok, az érintett helyi szakmai, társadalmi szervek együttes álláspontja.
- (7) A helyi védettség alá helyezési, illetve annak megszüntetésére irányuló eljárás megindításáról az érdekelteket értesíteni kell:
 - a) az egyedi értékre vonatkozó kezdeményezés esetén az értesítést az érdekeltnek írásban kézbesíteni kell
 - b) nem egyedi érték esetén az értesítés történhet kizárólag a helyben szokásos közhírré tétellel
 - c) a használó értesítése a tulajdonos útján történik
 - d) amennyiben az érdekeltek felkutatása aránytalan nehézségekbe ütközne, az értesítésüket a közhírré tétellel megtörténtnek kell tekinteni
- (8) A védettséggel kapcsolatos javaslatot - az erről szóló döntést megelőzően a helyben szokásos módon 30 napra közhírré kell tenni.
- (9) A közhírré tétel időtartama alatt a javaslat és az értékvizsgálat megtekintését a településen biztosítani kell.

²² Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

²³ A 4/2003.(II.20.) NKÖM rendeletben meghatározott jogosultsággal rendelkező személy

²⁴ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

- (10) A helyi védettség elrendelését vagy megszüntetését az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- (11) Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
- a) A bejegyzés esetleges elmaradása a védettséget nem érinti.

31.§

A védett értékre vonatkozó általános szabályok

- (1) Védett építmény teljes bontása csak a védelem megszüntetése után engedélyezhető. A védelem megszüntetésének, vagy részleges bontás engedélyezésének feltételeként az egyes épületrészeknek, tartozékoknak, az új épületbe (épületeibe) történő beépítése, vagy annak megőrzése előírható.
- (2) A védett értékek jó karbantartása, állapotuk megóvása, a tulajdonos kötelessége.
- (3) A védett értékek megfelelő fenntartását és megőrzését - egyebek között - a rendeltetésnek megfelelő használattal kell biztosítani. Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat a védett érték állagának romlásához vagy megsemmisüléséhez vezetne, úgy e használatot - a hatályos jogszabályok keretei között - az illetékes építésügyi hatóság korlátozza, illetve megtiltja.

32.§

A védett értékek fenntartásának támogatása

- (1) A védett érték tulajdonosának kérésére a szokásos jó karban tartási feladatokon túlmenő, a védettséggel összefüggésben szükségessé váló, a tulajdonost terhelő munkálatok finanszírozásához az önkormányzat támogatást adhat.
- a) A támogatás mértékét az önkormányzat képviselő-testülete évente a költségviselésben határozza meg.
- b) A támogatás ingatlanra eső mértékét - az önkormányzati költségvetés keretei között - az önkormányzat Képviselő-testülete állapítja meg.

33.§

A védett értékek nyilvántartása

- (1) A helyi védettségről²⁵ nyilvántartást kell vezetni, mely nyilvános, abba bárki betekinthes.
- (2) A nyilvántartás tartalmazza:
- a) a védelem szakszerű, rövid indoklását,
- b) fotódokumentációt,
- c) a védettségi kategóriát²⁶,
- d) a helyrajzi számot.
- (3) Egyedi védettség esetén a (2) bekezdésben felsoroltakon túl tartalmaznia kell:
- a) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, helyrajzi szám),
- b) helyszínrajzot,
- c) a védett érték rendeltetését és használatának módját.
- (4) Területi védelem esetén (2) bekezdésben foglaltakon túl a nyilvántartásnak tartalmaznia kell a szabályozási tervvel azonosítható, a védett terület határát egyértelműen rögzítő helyszínrajzot.
- (5) A helyi védelem alatt álló épületet, építményt egységes táblával lehet megjelölni.

²⁵ 241/1997. (XII.19.) Korm. rendelettel összhangban

²⁶ a 66/1999. (VIII.13.) FVM rendeletben foglaltaknak megfelelően

A tábla szövege: *Sajóecseg Község Önkormányzatának Képviselő-testülete védetté nyilvánította*” „évszám”.

- (6) Védett növényzet esetén az (5) bekezdés szerinti táblán a növény magyar és latin nevét is fel kell tüntetni.
- (7) A tábla elhelyezéséről - esetleges pótlásáról - a polgármester gondoskodik.

V/A. FEJEZET²⁷ **A TÉRSÉGI SZABÁLYOZÁS ELEMEI**

33./A § ***A község igazgatási területének térségi területfelhasználási kategóriái***²⁸

- (1) Az igazgatási terület térségi besorolásai:
 - a) Erdőgazdálkodási térség,
 - b) Mezőgazdasági térség,
 - c) Vegyes területfelhasználású térség,
 - d) Vízgazdálkodási térség,
 - e) Hagyományosan vidéki települési térség.
- (2) Az egyes térségek területi lehatárolását a Szabályozási Terv jelöli ki.

33./B § ***A település igazgatási területének építményekkel igénybevett térségi elemei***²⁹

- (1) Az igazgatási területet érintő egyéb építményekkel igénybevett területe, hálózati és infrastruktúra elemek:
 - a) Meglévő főút
 - b) Meglévő térségi jelentőségű mellékút
 - c) Egyéb országos törzshálózati vasútvonal
 - d) Vasúti mellékvonal
 - e) Meglévő jelentősebb szintbeni közúti - vasúti átjáró
 - f) Meglévő jelentősebb híd, műtárgy
 - g) 400 kV-os átviteli hálózat távvezeték elemei
 - h) Nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték
- (2) A térségi jelentőségű építményekkel igénybevett területeket és hálózati infrastruktúra elemeket a Szabályozási Terv jelöli.

33./C § ***A település igazgatási területének térségi övezetei***³⁰

- (1) Az igazgatási területet érintő térségi övezetek:
 - a) Ökológiai hálózat övezete (ökológiai folyosó)
 - b) Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete
 - c) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek övezete
 - d) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
 - e) Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő területek övezete

²⁷ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

²⁸ Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve

²⁹ Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve

³⁰ Hajdú-Bihar Megye Területrendezési Terve

- f) Nagyvízi meder övezete
- (2) A település igazgatási területének térségi övezeteit a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:
 - a) Ökológiai folyosó övezete
 - aa) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - ab) Az övezetben amennyiben építés történik, az csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg. Az értékvédelem követelményeit és az építési anyaghasználatot a HÉSZ V. fejezete tartalmazza.
 - ac) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
 - b) Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete:
 - ba) Az övezetben a belterületi határhoz csatlakozó tömbökben, csak a tájszerkezetbe illeszkedő módon, a tájra jellemző hagyományos beépítési jellemzőkkel és anyaghasználattal valósulhat meg az építés. Az értékvédelem követelményeit és az építési anyaghasználatot a HÉSZ V. fejezete tartalmazza.
 - bb) Az övezetben közművezetékeket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - bc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
 - c) Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő területek övezete
 - ca) A térségi tájrehabilitációt igénylő terület övezetben a 100 ha-t meghaladó, egybefüggő, tájökológiailag kedvezőtlen mezőgazdasági területeket fasorokkal, mezővédő erdősávval tagolni kell. A fasorok, erdősávok tervezésekor figyelembe kell venni a védett területek, a Natura 2000 területek és a Nemzeti Ökológiai Hálózat területeit.
 - cb) A roncsolt területek, tájsebek rehabilitálása során a környező területek adottságaihoz és területhasználatához illeszkedő újrahasznosítást kívánatos megvalósítani, hangsúlyt helyezve a véderdők, védelmi célú zöldfelületek és átmeneti víztározók létesítésére.
 - cc) A jelentős mértékben átalakított roncsolt területek, tájsebek és műszaki védelem nélküli hulladéklerakók, továbbá az amortizálódott (felhagyott, távlatban hasznosíthatatlan), korábbi ipari és mezőgazdasági telepek területének rehabilitálása során a környező területek adottságaihoz és területhasználatához illeszkedő újrahasznosítást javasolt megvalósítani, hangsúlyosan kezelve a véderdők, védelmi célú zöldfelületek létesítését, ipari, mezőgazdasági telepek esetében a teljes megszüntetést.
 - d) Nagyvízi meder övezete
 - da) A hullámtéren – amely a folyó nagyvízi medrének része – elsődlegességet biztosítva az árvíz biztonságos levezetésének, minden használatot az árvízvédelmi szempontoknak kell alárendelni, a kialakult beépítésre szánt területeken az építési engedély kiadása előtt az illetékes vízügyi hatóság jóváhagyását be kell szerezni.

db) Nagyvízi mederben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a mezőgazdasági területekre építési engedélyt kiadni nem lehet.

VI. FEJEZET

34. §.

A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények

- (1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.
- (2) A terven jelölt beültetési kötelezettség az építési telek esetében a tulajdonost, a közlekedési területen az út kezelőjét terheli.
- (3) A településrendezési célok megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.
- (4) A beépítés helyes sorrendje és a településképp előnyösebb kialakítása érdekében a 4. sz. mellékletben felsorolt beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettség kerül megállapításra.³¹
- (5) Beépítési kötelezettség vonatkozik a szabályozási terv szerint kialakított az építési övezeti előírásoknak megfelelően közművesített 4. sz. mellékletben felsorolt építési telkekre az alábbiak szerint³²:
 - a) aki a rendelet hatálybalépést követően szerez építési telken tulajdonjogot, a tulajdon-szerzéstől számított 3,5 éven belül köteles azt beépíteni. A beépítési kötelezettséget az ingatlan-nyilvántartásban be kell jegyezni.
 - b) aki a rendelet hatálybalépésekor építési telek tulajdonjogával rendelkezik, az a rendelet hatálybalépésétől számított 3,5 éven belül köteles azt beépíteni. A beépítési kötelezettséget az ingatlan-nyilvántartásban be kell jegyezni.

35. §.

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az 1.) pontban meghatározottól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.
- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

³¹ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

³² Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

VII. FEJEZET

Záró rendelkezések

36. §.

- (1) Jelen rendelet és a vele együtt alkalmazandó kül- és belterületi szabályozási tervek 2009.....lépnek hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A hatálybalépést megelőzően érkezett és jogerősen el nem bírált ügyekben jelen rendelet akkor alkalmazható, ha a rendelet a kérelem tárgyára vonatkozóan kedvezőbb előírásokat tartalmaz.

Sajóecseg, 2009. november 25.

.....

polgármester

.....

jegyző

1 . S Z Á M Ú M E L L É K L E T

Sajóecseg község képviselőtestületének 7/2009 (XI.25) számú rendeletéhez

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

Melléképület

Az építési telken, építési területen a sajátos használat szerinti besorolás szerinti fő funkciótól eltérő rendeltetésű épület.

Az egyes terület felhasználási egységeken belül – az övezeti előírások és az általános egyéb előírások keretei között – más épülethez csatlakozóan vagy attól különállóan a következő melléképületek helyezhetők el:

- a) jármű – (gépkocsi-, motorkerékpár-, munkagéptároló)
- b) a háztartással kapcsolatos
 - nyári konyha, mosókonyha, szárító
 - tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra továbbá szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta)
 - állattartás céljára szolgáló épületek és építmények
 - kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, árusítópavilon
 - kazánház
- c) melléképület lakássá nem minősíthető át.

Közlekedési területek szabályozása

Külterületen

- Az út szabályozási szélessége: Az út szabályozási területén belül csak az út, és az út vízelvezetésének műtárgyai helyezhetők el.
- Az út építési területe: Az út építési területén belül csak a közlekedést kiszolgáló
 - közlekedési építmények
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakáshelyezhető el.
- Az út védőtávolsága: Az út védőtávolságán belül funkció korlátozása nélkül bármilyen épület és építmény elhelyezhető, de csak a közút kezelőjének hozzájárulása és feltételeinek, előírásainak betartása mellett.

Belterületen

- Szabályozási szélesség:
A közterületeket és nem közterületeket elválasztó határvonal.

2 . S Z Á M Ú M E L L É K L E T

Sajóecseg község képviselőtestületének 7/2009 (XI.25) számú rendeletéhez

Állattartásra szolgáló épületek és átmeneti trágyatároló létesítmények védőtávolságai:

	Védőtávolság					
Állattartásra szolgáló épületek	a telek utcai telekhatárá- tól	lakóépület- től	ásott	fúrott	csatlakozó vízvezeték- től	Vízvezetési csaptól
			kúttól			
Nagy haszonállat esetén						
1-2 állatig	15	10	15	5	2	3
3-5 állatig	20	15	20	10	5	5
6-10 állatig	25	25	20	15	5	5
10 fölött	40	40	35	25	10	10
Haszonállat esetén						
1-5 állatig						
6-10 állatig	15	10	15	5	2	3
11-15 állatig	20	15	15	5	2	3
15 fölött	25	25	15	10	5	5
	40	40	25	20	10	10
Kis haszonállat esetén						
prémes állat						
10 állatig	15	10	10	5	1	3
11-30 állatig	20	15	15	10	2	5
30 fölött	40	40	25	20	10	10
Baromfifélék						
20 állatig	15	5	10	5	1	3
21-50 állatig	15	15	10	5	1	5
50-200 állatig	25	25	15	10	5	5
200 fölött	40	40	25	20	10	10

3 . S Z Á M Ú M E L L É K L E T

Sajóecseg község képviselőtestületének 7/2009 (XI.25) számú rendelethez

LAKÓTERÜLETEKEN BELÜL TILTOTT GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGEK

Lakóterületeken belül telepengedély az alábbi tevékenységekre nem adható ki:

- vegyianyag készítő és előállító,
- építési betontermék-gyártás,
- előkevert beton gyártása,
- habarcsgyártás,
- egyéb beton-, gipsz-, cementtermék gyártása,
- kömegmunkálás,
- csiszoló termék gyártása,
- vas, acél, vasötvözet-alapanyag gyártása,
- öntött cső gyártása, acélcső gyártás,
- hidegen húzott vas, acéltermék gyártása,
- alumíniumgyártás, ólom, cink, ón gyártása,
- rézgyártás,
- fémszerkezet gyártás (fémszerkezet lakatos),
- fémtartály gyártása,
- fémalakítás, porkohászat,
- fémfelület kezelés (pl. galvanizáló, ónozó, ólmozó, mártó),
- gépgyártás,
- autóbontó,
- műanyag-feldolgozás, műanyagdarálás, -darabolás.

4 . S Z Á M Ú M E L L É K L E T ³³

Sajóecseg község képviselőtestületének 7/2009 (XI.25) számú rendelethez

BEÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGGEL ÉRINTETT INGATLANOK

Sorsz.	Utca	Házszám	Helyrajzi szám
1.	Patak utca	16.	396/8
2.	Patak utca	28.	396/75
3.	Patak utca	34.	396/72
4.	Patak utca	36.	396/71
5.	Patak utca	38.	396/70
6.	Patak utca	44.	396/67
7.	Patak utca	48.	396/65
8.	Patak utca	23..	396/27
9.	Patak utca	25	396/28
10.	Patak utca	33..	396/47
11.	Patak utca	35.	396/48
12.	Patak utca	39.	396/50
13.	Patak utca	45.	396/54
14.	Zalka utca	7.	396/57
15.	Zalka utca	11.	396/59
16.	Thököly utca		116/2
17.	Thököly utca		117
18.	Thököly utca		151/2
19.	Kossuth utca	57.	293
20.	Állomás utca	35	271
21.	Jókai utca	26	336

³³ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK³⁴

Sajóecseg község képviselőtestületének
7/2009 (XI.25) számú rendelethez

TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

1. EURÓPAI KÖZÖSSÉGI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK – NATURA 2000 TERÜLETEK³⁵

a) Kiemelt jelentőségű természet megőrzési területek

Sajó-völgy (HUAN20006) által érintett ingatlanok helyrajzi számok szerint:
037/2, 037/3, 037/4, 037/6, 037/7, 037/8, 037/9, 038, 039, 041, 042/1, 042/2,
043/1, 043/2, 044, 045, 046, 047/3, 049/10, 051/2, 052, 063, 065, 070, 072



(Forrás: www.natura2000.eea.europa.eu)

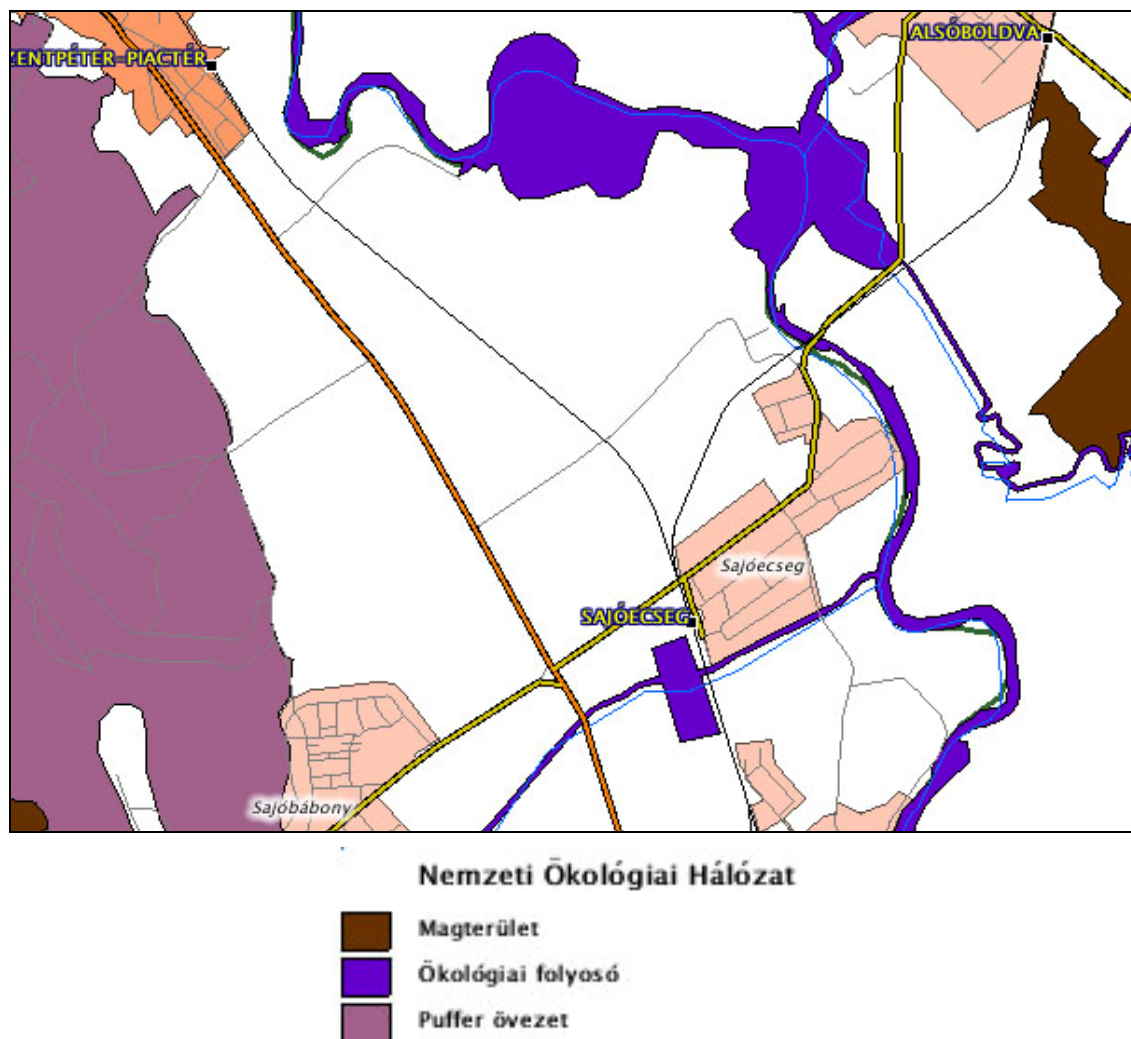
³⁴ Módosította az 1/2012. (II. 14.) önkormányzati rendelet

³⁵ Jogi háttér: az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004.(X.8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló a 14/2010.(V.11.) KvVM rendelet

2. AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT

Az ökológiai hálózathoz az országos jelentőségű természetes, ill. természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, és amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.

Az ökológiai hálózat helyrajzi számos lehatárolásáról helyrajzi számos lista még nem áll rendelkezésre, elhelyezkedésüket az alábbi ábra mutatja.

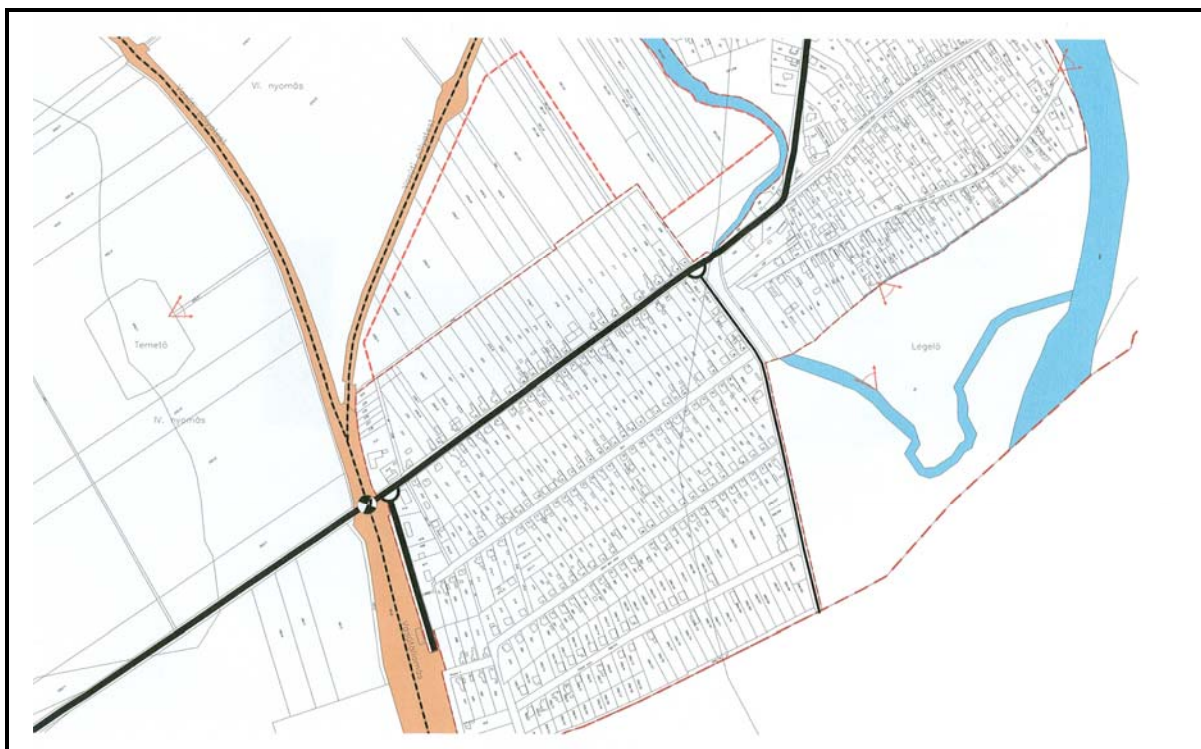


(Forrás: Természetvédelmi információs rendszer: www.geo.kvvm.hu)

3. HELYI TÁJKÉPI ÉRTÉKEK

Helyi védelemre a tájkép látványának értéke javasolt:

- a Thököly utca Sajó folyóhoz kifutó pontjából és
- a „Tóalj”, 02 hrsz.-ú telken, északi és déli irányok felé
- a község temetője felől a település irányába.



Helyi védelemre javasolt tájképi látványok

2 . S Z Á M Ú F Ü G G E L É K

Sajóecseg község képviselőtestületének 7/2009 (XI.25) számú rendeletéhez

ORSZÁGOS ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKVÉDELEM

(1) Országosan védett műemlék:

Református Templom – hrsz: 72

A műemléképület neve: **Református Templom**

Címe: **Sajóecseg, Széchenyi utca**

Helyrajzi szám: **72 hrsz.**

Építési idő: **1700 körül**

Stílus: **barokk**

Nyilv. szám: **12778/1977**

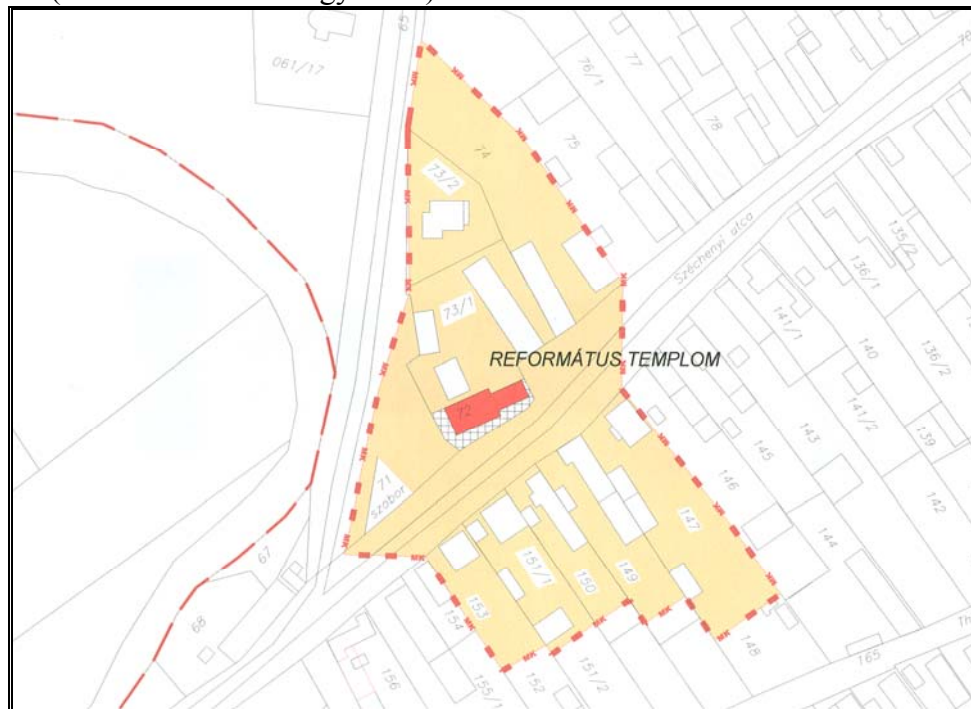
Törzsszám: **8827**



(2) Országosan védett műemlék műemléki környezete:

1. Műemléki környezet helyrajzi számok szerint:

147, 149, 150, 151/1, 153, 70/3 (Széchenyi utca egy része), 71, **72**, 73/1, 73/2, 74, 65 (Petőfi Sándor utca egy része)



A Református Templom műemléki környezete

(3) Műemléki védelemre javasolt épület:

- Széchenyi utca 8. sz. (hrsz.: 75)



(4) Helyi építészeti védelem alatt álló, illetve helyi építészeti védelem alá vont épületek:

Sorszám	A helyi védelem alatt álló épület neve, rendeltetése /7/2004. (IV. 29.) rendelet a „Sajó-ecseg község területén lévő egyes ingatlanok helyi védelem alá helyezéséről”/	Címe (utca, házszám)	Helyrajzi száma
1.	I. Rákóczi György Általános Iskola épülete	Széchenyi utca 4. sz.	73/1
2/a	Református egyházhoz tartozó parókia	Széchenyi utca 6. sz.	74
2/b	Református egyházhoz tartozó imaház	Széchenyi utca 6. sz.	74
Sorszám	A helyi védelem alá vont épület neve, rendeltetése /a korábbi Általános Rendezési Terv szerint tanácsi határozattal védett épületek)	Címe (utca, házszám)	Helyrajzi száma
3.	lakóház	Széchenyi utca 3. sz.	154
4.	lakóház	Széchenyi utca 10. sz.	76/1
5.	lakóház	Széchenyi utca 12. sz.	77
6.	lakóház	Széchenyi utca 33. sz.	132
7.	lakóház	Széchenyi utca 34. sz.	95
8.	lakóház	Széchenyi utca 35. sz.	131
Sorszám	A helyi védelem alá vont épület neve, rendeltetése	Címe (utca, házszám)	Helyrajzi száma
9.	lakóház	Széchenyi utca 15. sz.	146
10.	lakóház	Széchenyi utca 18. sz.	83/1
11.	lakóház	Széchenyi utca 22. sz.	88
12.	lakóház	Széchenyi utca 40. sz.	98
13.	lakóház	Széchenyi utca 42. sz.	99
14.	lakóház	Széchenyi utca 43. sz.	123

15.	lakóház	Széchenyi utca 44. sz.	100
16.	lakóház	Széchenyi utca 51. sz.	116
17.	lakóház	Széchenyi utca 53. sz.	115
18.	lakóház	Széchenyi utca 57. sz.	112
19.	lakóház	Széchenyi utca 61. sz.	108
20.	lakóház	Thököly utca 8. sz.	144
21.	lakóház	Thököly utca	170/2
22.	lakóház	Thököly utca 19. sz.	194
23.	lakóház	Thököly utca 45. sz.	181
24.	lakóház	Thököly utca 63. sz.	172/1
25.	lakóház	Thököly utca 63. sz.	172/1/2
26.	lakóház	Thököly utca/189 hrsz.-ú utca	186
27.	lakóház	Széchenyi utca 8.	75



1. Széchenyi u. 4. sz. (hrsz.: 73/1)



2/a. Széchenyi u. 6.sz. (hrsz.: 74)



2/b. Széchenyi u. 6. sz. (hrsz.: 74)



3. Széchenyi u. 3. sz. (hrsz.: 154)



4. Széchenyi u. 10. sz. (hrsz.: 76/1)



5. Széchenyi u. 12. sz. (hrsz.: 77)



6. Széchenyi u. 33. sz. (hrsz.: 132)



7. Széchenyi u. 34. sz. (hrsz.: 95)



8. Széchenyi u. 35. sz. (hrsz.: 131)



9. Széchenyi u. 15. sz. (hrsz.: 146)



10. Széchenyi u. 18. sz. (hrsz.: 83/1)



11. Széchenyi u. 22. sz. (hrsz.: 88)



12. Széchenyi u. 40. sz. (hrsz.: 98)



13. Széchenyi u. 42. sz. (hrsz.: 99)



14. Széchenyi u. 43. sz. (hrsz.: 123)



15. Széchenyi u. 44. sz. (hrsz.: 100)



16. Széchenyi u. 51. sz. (hrsz.: 116)



17. Széchenyi u. 53. sz. (hrsz.: 115)



18. Széchenyi u. 57. sz. (hrsz.: 112)



19. Széchenyi u. 61. sz. (hrsz.: 108)



20. Thökölly utca 8. sz. (hrsz.: 144)



21. Thökölly utca (hrsz.: 170/2)



22. Thököly utca 19. sz. (hrsz.: 194)



23. Thököly utca 45. sz. (hrsz.: 181)



24. Thököly utca 63. sz. (hrsz.: 172/1)



25. Thököly utca 63. sz. (hrsz.: 172/1/2)



26. Thököly utca/189 hrsz.-ú utca (hrsz.: 186)



27. Széchenyi utca 8. sz. (hrsz.: 75.)

(5) Helyi építészeti védelem alá vont, tömegében megtartandó épületek

Sorszám	A helyi védelem alá vont épület neve, rendeltetése	Címe (utca, házszám)	Helyrajzi száma
1.	lakóház	Széchenyi utca 1. sz.	155/1
2.	lakóház	Széchenyi utca 11. sz.	149
3.	lakóház	Széchenyi utca 14. sz.	78
4.	lakóház	Széchenyi utca 17. sz.	145
5.	lakóház	Széchenyi utca 19. sz.	143
6.	lakóház	Széchenyi utca 20. sz.	84
7.	lakóház	Széchenyi utca 23. sz.	140
8.	lakóház	Széchenyi utca 24. sz.	89
9.	lakóház	Széchenyi utca 26. sz.	90
10.	lakóház	Széchenyi utca 28. sz.	92
11.	lakóház	Széchenyi utca 41. sz.	126
12.	lakóház	Széchenyi utca 65. sz.	105/1
13.	lakóház	Thököly utca 2. sz.	157
14.	lakóház	Thököly utca 3. sz.	201/1
15.	lakóház	Thököly utca 4. sz.	152
16.	lakóház	Thököly utca 9. sz.	199
17.	lakóház	Thököly utca 16. sz.	134
18.	lakóház	Thököly utca 32. sz.	117
19.	lakóház	Thököly utca 47. sz.	180



1. Széchenyi u. 1. sz. (hrsz.: 155/1)



2. Széchenyi u. 11.sz. (hrsz.: 149)



3. Széchenyi u. 14. sz. (hrsz.: 78)



4. Széchenyi u. 17. sz. (hrsz.: 145)



5. Széchenyi u. 19. sz. (hrsz.: 143)



6. Széchenyi u. 20. sz. (hrsz.: 84)



7. Széchenyi u. 23. sz. (hrsz.: 140)



8. Széchenyi u. 24. sz. (hrsz.: 89)



9. Széchenyi u. 26. sz. (hrsz.: 90)



10. Széchenyi u. 28.sz. (hrsz.: 92)



11. Széchenyi u. 41. sz. (hrsz.: 126)



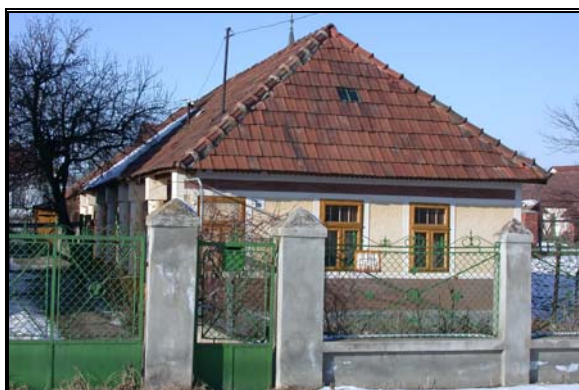
12. Széchenyi u. 65. sz. (hrsz.: 105/1)



13. Thököly utca 2. sz. (hrsz.: 157)



14. Thököly utca 3. sz. (hrsz.: 201/1)



15. Thököly utca 4. sz. (hrsz.: 152)



16. Thököly utca 9. sz. (hrsz.: 199)



17. Thököly utca 16. sz. (hrsz.: 134)



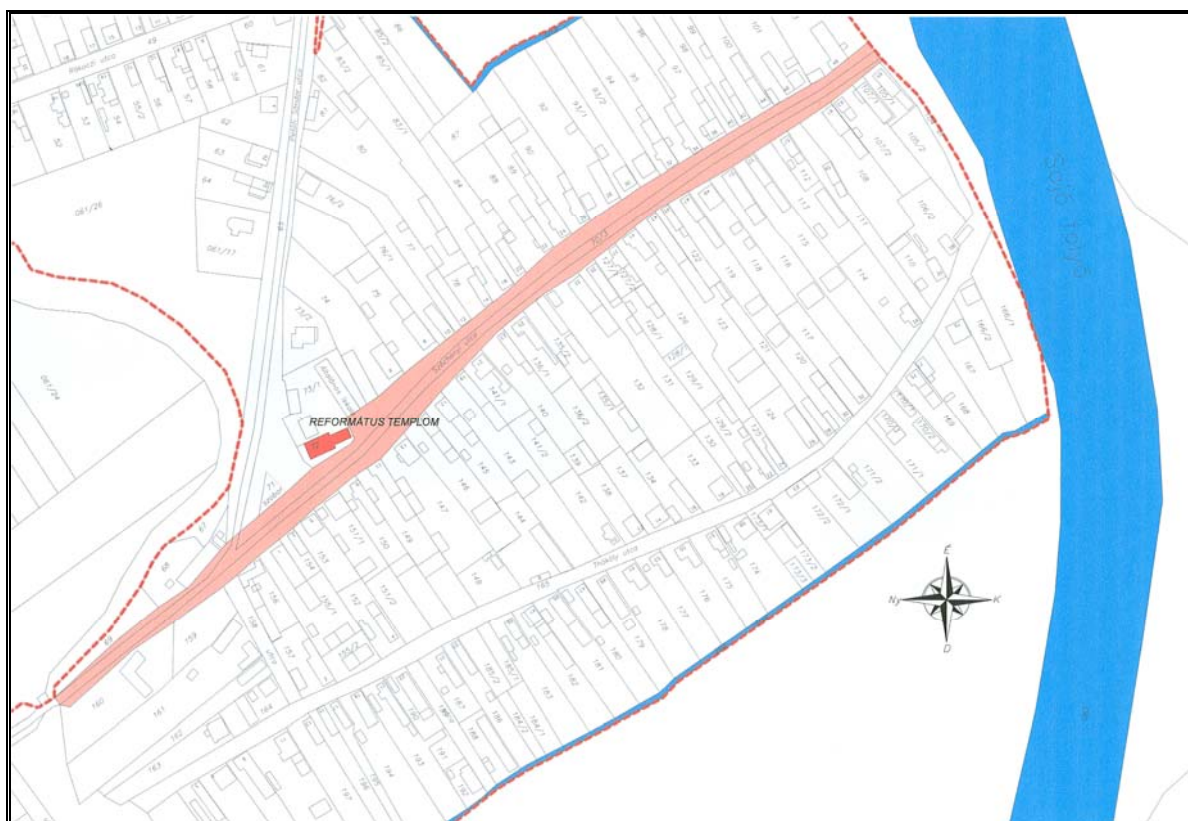
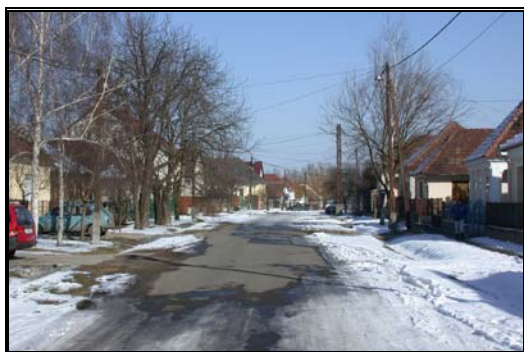
18. Thököly utca 32.sz. (hrsz.: 117)



19. Thököly utca 47. sz. (hrsz.: 180)

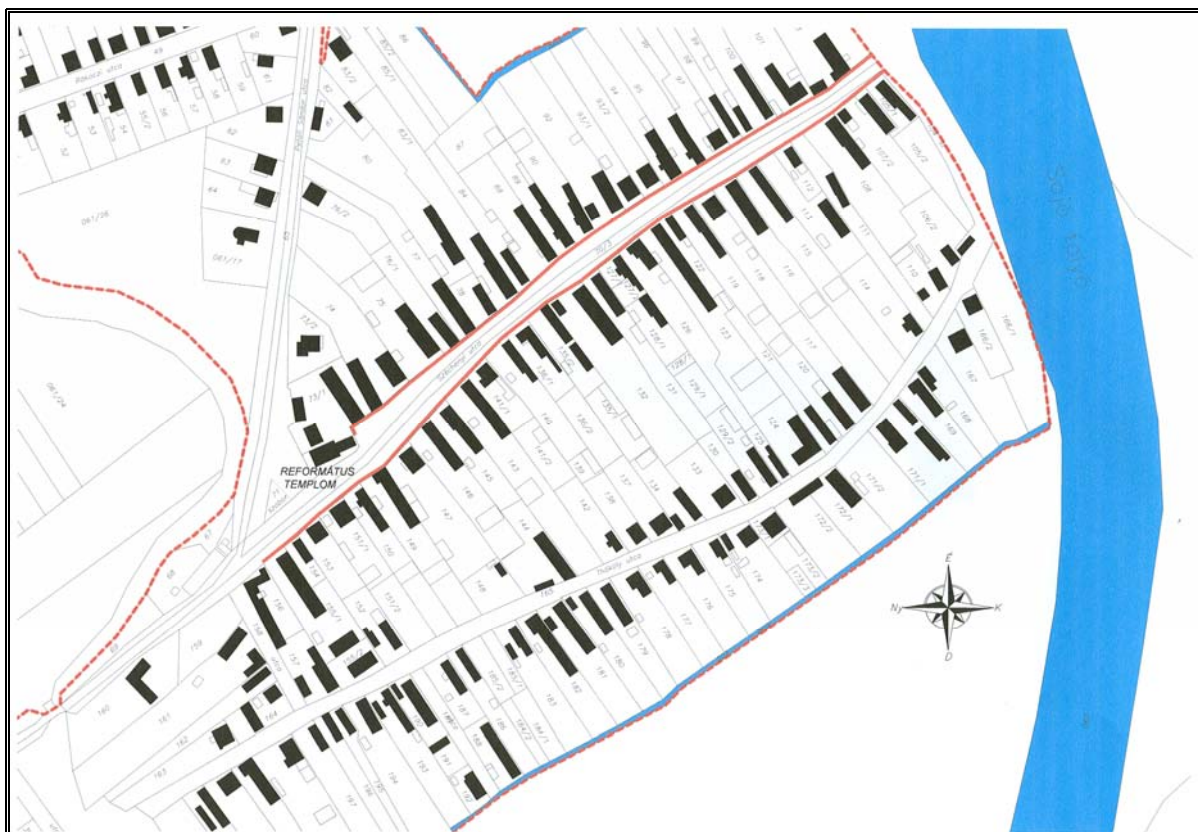
(6) Helyi védelem alá vont utcák, utcaképek, terek:

a) Helyi védelem alá vont utca – Széchenyi utca (hrsz.: 70/3)



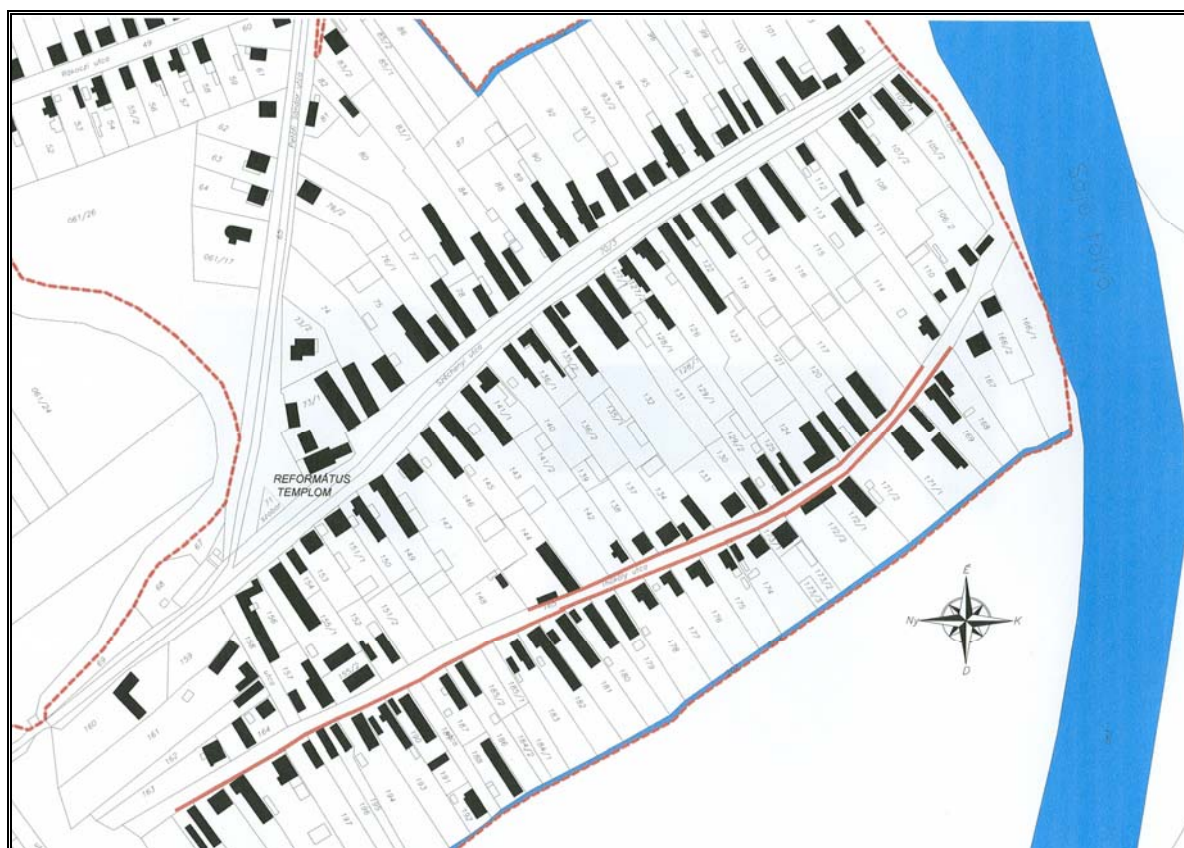
Sajóecseg – Széchenyi utca (hrsz.: 70/3)

b) Helyi védelem alá vont utcaképek a Széchenyi utcában



Széchenyi utca (hrsz.: 70/3) - utcaképek

c) Helyi védelem alá vont utcaképek a Thököly utcában



Thököly utca (hrsz.: 165) - utcaképek

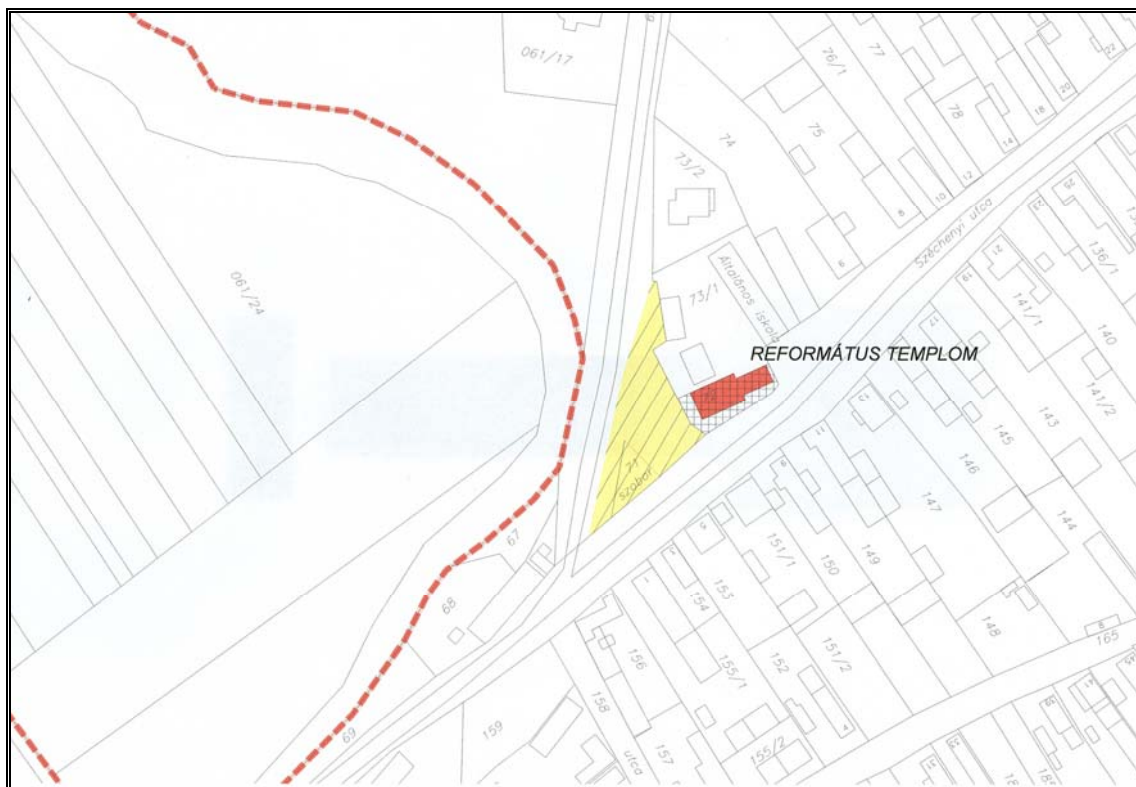
d) Helyi védelem alá vont teresedés



Széchenyi utca - Thököly utca
találkozásánál lévő teresedés ...



... s annak térképző eleme a II. világháborús
emlékmű

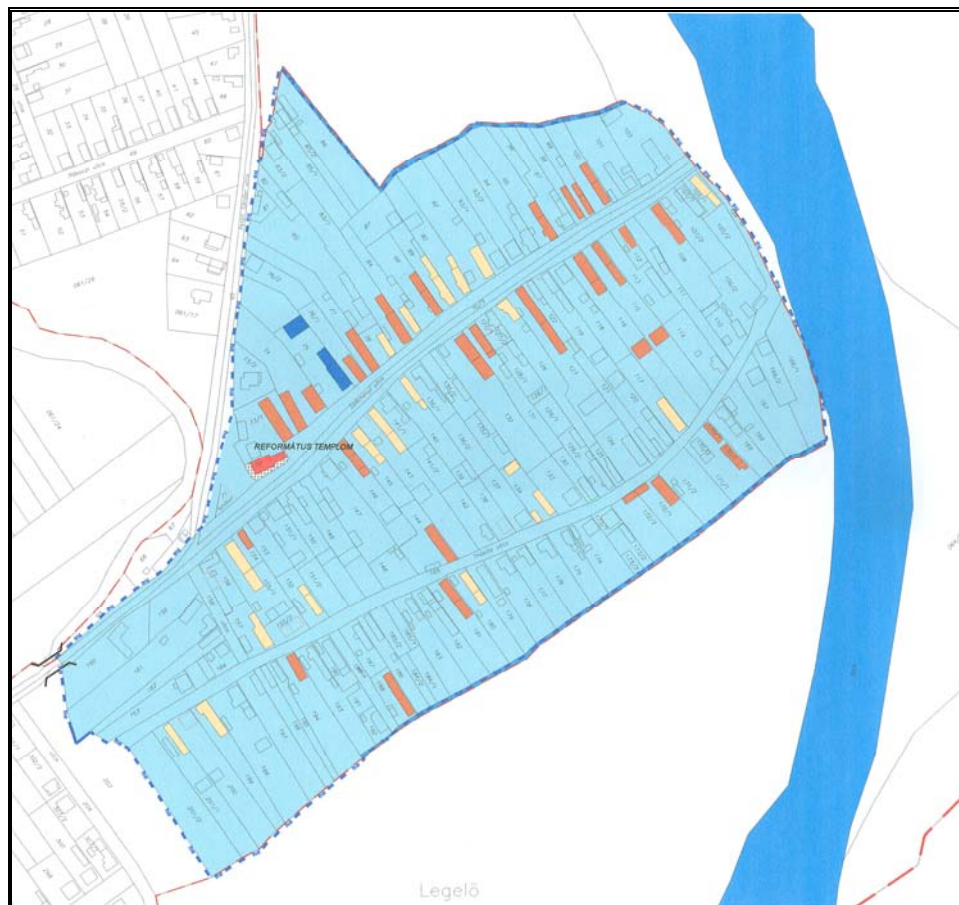


Református Templomnál lévő teresedés

(7) Helyi értékvédelemi terület határai:

A belterületi szabályozási terv szerint

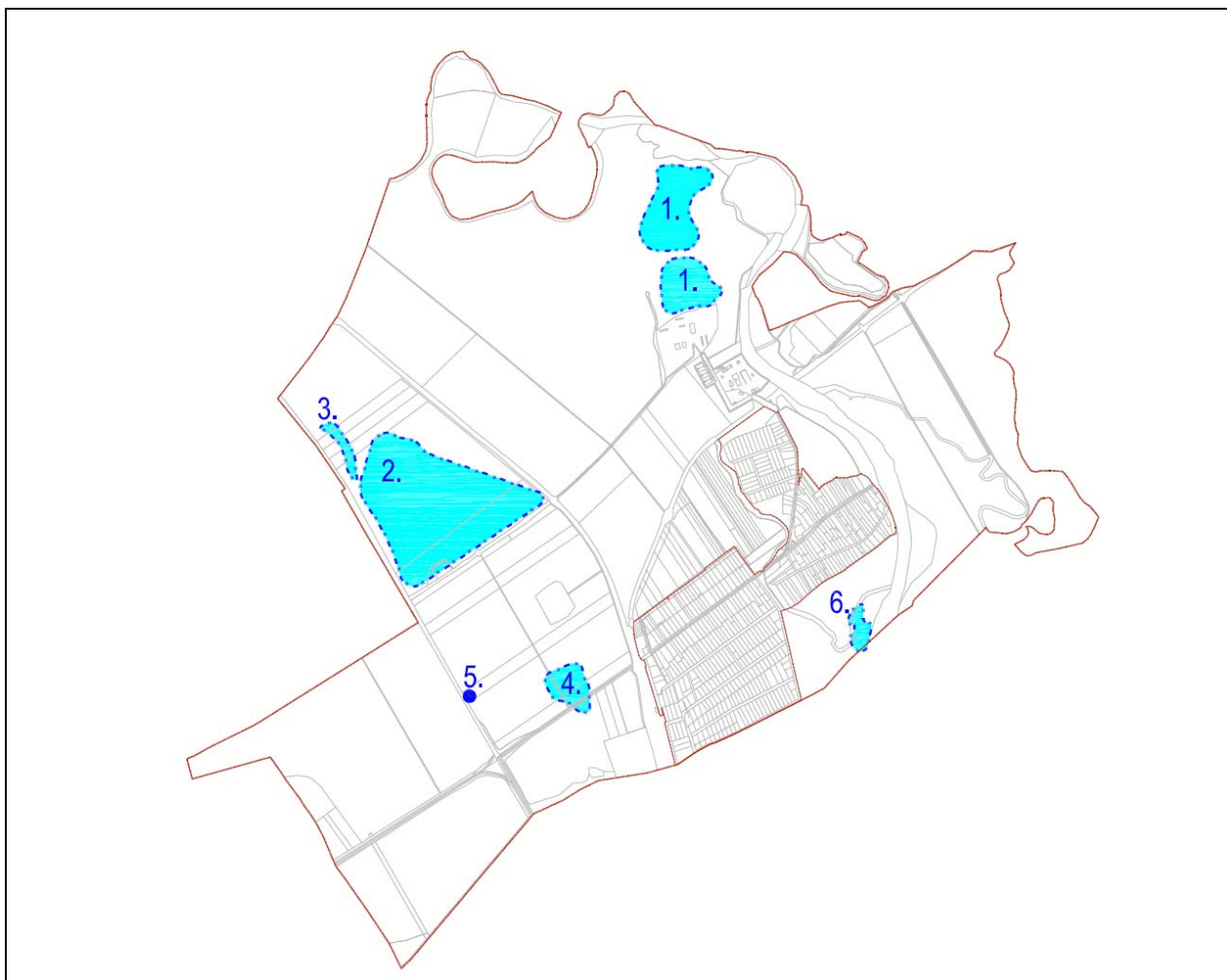
- Északon: 67, 68, 69 hrsz.-ú ingatlanok
Petőfi Sándor utca (hrsz.: 65)
091 hrsz.-ú árok
- Keleten: a település belterületi határa
- Délen: egyrészt a belterületi határ, illetve a 202 hrsz.-ú árok
- Nyugaton: 203 hrsz.-ú ingatlan



Helyi értékvédelemi terület és határai Sajóecseg településen

(8) Régészeti terület határai:

Elhelyezkedés	KÖH azonosító	Megnevezés
Körtvélyes-dűlő	45455	Árpád-kori település
Kövecses	57806	-
Kövecses II.	57733	Őskori népvándorlás kori település
Ny-i főút mentén	51832	Őskori település
26-os főúttól ÉK-re	57729	Bronzkori település és kő-eszköz
Sajókeresztúr	16270	Neolitikum, népvándorlás kori, középkori település



Régészeti területek elhelyezkedése