

## Monaj község Önkormányzat Képviselőtestületének

### 8/2013. (XII.16.) önkormányzati rendelete

#### a Helyi Építési Szabályzatról

Monaj község Önkormányzatának Képviselőtestülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdése alapján, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§-ában illetve a 2006. évi L. törvényben foglaltak szerint az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

#### 1.§.

##### *A rendelet hatálya*

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Monaj község közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedély adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó **Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.**
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.
- (4) A Szabályozási Terv övezeti előírásai tükrözzék a kialakult állapot elsődlegességét, biztosítva ezzel a településszerkezet, településkép karakterének megőrzését.
- (5) A HÉSZ az alábbi mellékletekkel és függelékekkel együtt érvényes
  1. sz. melléklet: Szabályozási Terv a belterületre  
SZ-1/2013/11      M=1:2000
  2. sz. melléklet: Szabályozási Terv a külterületre  
SZ-2/2013/11      M=1:10000
  3. sz. melléklet: Helyi védelemre javasolt épületek

##### Függelékek:

1. sz. Állat tartására szolgáló épületek védőtávolságai
2. sz. Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok
3. sz. Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

## 2. §

(1)A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1,SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(3)Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

## 3. §

(1)A beépítésre nem szánt területre (kületerületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységeken, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2)Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

## 4. §

### **A szabályozási tervek egyes jeleinek értelmezése /rajzi mellékletnek megfelelően/**

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

(2) A mező – és erdőgazdasági területek határa, azon belül övezethatárok természeti, művi, tulajdonlási, gazdálkodási érdekek alapján módosíthatók, illetve pontosíthatók az Erdőfelügyelőség, a Természetvédelem, a Föld-és Földművelésügyi Hivatal egyetértő véleménye alapján. A beavatkozás rendezési terv módosítási kötelezettséget nem okoz.

-ültetvénytelepítés esetén

-a tömbre vonatkozóan 50 %-ot meg nem haladó művelési ág változása esetén

-külterületi infrastruktúra megvalósulása esetén (integrált mezőgazdasági út, öntözőcsatorna)

### (3) Építési határvonal

a., oldalhatárnál: az OTÉK 35. §. szerint

b., közbülső határvonal: az OTÉK 31. §. /4/ szerint

c., hátsó határvonal

ahol jelölve van, a célszerű területhasználatot és a zavaró áthatás mérséklését szolgálja. Mögötte építmény, trágyatároló sem létesíthető:

ahol nincs jelölve: az OTÉK 35 §. szerint

### (4) Építési hely

A (3) pontban meghatározott területen belül a HÉSZ-ben meghatározott telekhányadig helyezhetők el építmények úgy, hogy védőtávolságaik a szomszédos telkekre nem nyúlhatnak át.

a.)Az építési telken a telek beépített területébe be nem számíthatóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközeledés biztosítása mellett (3 méter)

#### **elő- és oldalkertben:**

-közmű becsatlakozási műtárgy,

-hulladékartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),

-kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel),

-reklámtábla melynek elhelyezéséhez az értékvédelmi területen belül a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulását be kell szerezni

#### **oldal- és hátsókertben:**

-multireklám tábla -melynek elhelyezéséhez helyi értékvédelmi területen belül a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal hozzájárulását be kell szerezni

-kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem -magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

-kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,

-kerti épített tűzrakó hely, lugas,

-kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,

-kerti szabadlépcső és lejtő,

-szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop.

b.)A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

-jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló

- a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
- nyári konyha, mosókonyha, szárító-
- tároló építmények (tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, -  
magtár, góré, csűr, pajta stb.)
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti  
szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi
- kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi,  
szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók
- fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház).

c.)A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII sz. törvény.

## I. Fejezet

### Az építési engedélyezés általános szabályai

#### A telkek beépítésének feltételei

##### 5.§

- (1)Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik (telekalakítás, beépítés), csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (2)A HÉSZ érvényességi területén belül minden belterületen és külterületen lévő beépítésre szánt terület felhasználási egységre és építési telekre a megközelítést közterületről vagy közcélra megnyitott magánútról biztosítani kell.
- (3)Amennyiben a beépítésre nem szánt területeken az OTÉK és a HÉSZ előírásainak betartásával épület építésére kerül sor, úgy a megközelítést jelen rendelet 5. § (2) bekezdése szerint kell biztosítani.
- (4)A beépítésre szánt terület egyes építési övezeteiben használatbavételi engedélyt kiadni csak az alapvető közművek (vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés ill. a villamos energia ellátás) kiépítése és üzembehelyezése esetén lehet. Új területek beépítésének engedélyezése csak a vízellátás, szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés ill. a villamos energia ellátás megvalósítása és beüzemeltetése mellett engedélyezhető, melyet az építési engedély kiadásakor kötelezettségként kell előírni az építtető számára.
- (5)A település közigazgatási területének földtani felépítése valamint a szomszédos települések közigazgatási területén észlelt és nyilvántartott felszínmozgásos jelenségek ismeretében a lejtős térszínen történő beavatkozások felszínmozgás kialakulásával járhatnak. Az ilyen területeken történő beavatkozások esetén geotechnikai szakvélemény készíttetése szükséges

(6)Az út terület felhasználású ingatlan önkormányzati tulajdonba vételének feltétele az önálló telek kialakítása és a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadó tulajdonosnak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

(7)A használat során keletkező hulladék elszállításának, és/vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása az építési-, valamint a használatbavételi engedély megadásának feltétele.

(8)Valamennyi övezetben elhelyezhetők:

- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok és a HÉSZ előírásainak keretei között,
- a köztárgyak,
- a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló épületnek nem minősülő építmények,
- a honvédelmet és a belbiztonságot szolgáló műtárgyak,
- a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, ha azok a terület használatát nem korlátozzák.

(9)A tervezett földmunkák előtt szükséges a terv által érintett (még beépítetlen) min. egy telektömb nagyságú vagy külön kijelölés szerint a területegység régészeti lelőhelyeinek topográfiai meghatározása, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárása, azok anyagának megfelelő elhelyezése. Ennek végrehajtása a beépítés előtt az építető feladata

## Általános építmény-elhelyezési előírások

### 6. §

(1)Építési telken és területen építmény akkor helyezhető el, ha:

- az építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított,
- személy és közszolgálati járművek (tűzoltó, mentő, stb.) által megközelíthető,
- a rendeltetésszerű használathoz szükséges infrastruktúra – energia, ivóvíz – (szükség esetén technológiai víz) ellátás biztosítható és használatával az ellátó rendszer működésében zavart nem okoz,
- a keletkező szennyvíz ártalommentes elvezetése vagy elhelyezése, és a csapadékvíz elvezetése biztonságosan megoldható,
- a használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának vagy ártalommentes elhelyezésének, ill. helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, és a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. a 98/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet alapján megoldható,
- ha az építmény:
  - nem befolyásolja károsan a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
  - a levegő minőségét,
  - a zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okoz.

(2)Épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek közterületről vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetősége biztosított.

(3)A meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása után nem jön létre olyan állapot, amely az OTÉK és a HÉSZ előírásaival ellentétes.

(4)Az állattartással kapcsolatos előírásokat a település Önkormányzatának külön rendelete szabályozza.

## A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

### 7. §

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

2)A beépítésre szánt területek általában a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig általában a település külterületéhez tartoznak.

(3)A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódik:

a) falusias lakóterületek övezetei

- **Lf-1** Falusias szabálytalan telkes lakóövezet
- **Lf-2** Falusias szalagtelkes lakóövezet

b) gazdasági területek övezetei

- **Gksz** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

c) különleges területek övezetei

- **Kt** temető
- **Kmg** mezőgazdasági üzemi terület

(4)A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

a.) közlekedési és közműterület

- **KÖu** közút

b.) zöldterület övezetei

- **Z** zöldterület övezetei

c.) erdőterület övezetei

- **Ev** környezetvédelmi célú erdő

d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület övezetei

- **Má-I** általános mezőgazdasági terület övezete, szántó művelésű terület intenzív használattal
- **Má-E** általános mezőgazdasági terület övezete -gyep, legelő területek – extenzív használattal

- **Má-Eő** általános mezőgazdasági terület övezete az ökológiai hálózat területén belül gyep, legelő területen
- **Mk** kertes mezőgazdasági terület övezete

e.) egyéb rendeltetésű területek övezetei

- **V-1** patakok, árkok
- **V-2** tavak, záportározók
- **V-3** vízmű

## II. Fejezet

### Beépítésre szánt területek

#### Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

#### Lakóterületek általános előírásai

#### 8. §

- (1)A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
- termelő kertgazdasági építmény,
  - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 300 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - kézműipari építmény, 300 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 300 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - szolgáltató és szállás épületek 300 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - sportlétesítmény 0,5 ha-ig
  - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
  - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2)Kiegészítő mellékfunkciónál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni

a)Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez. az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.

b)Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.

- (3)Az építési hely (építmények elhelyezése) feleljen meg:
- a lakóterületre vonatkozó jelen előírásoknak,
  - a lakóterületre vonatkozó zaj és rezgésvédelmi előírásoknak,
  - a levegőminőségi előírásoknak,
  - működésük a közízlést, közrendet nem sértheti,
  - az ellátó rendszerek igénybevételével azok működésében zavart nem okozhat.

(4)A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokolttá, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan ha a telek szélessége 20 m – t meghaladja.

(5) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.

(6) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

-Az épületek közötti távolság betartandó.

-Oldalhatáron álló épület elhelyezés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.

-Szabadon álló épület elhelyezés esetén az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(7) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.

(8) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(9) A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése pikkelyszerű, vagy kerámia anyagú (lehetőleg) cserép kerüljön. A harsány színű faluképbé nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

(10) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

(11) Az övezeti eltérések:

(a) Ha az építési jellemzői a rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, ez esetben az övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.

(b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.

(c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek



csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

(d) Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építmény-magassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó építési előírások szerint lehet azon építeni.

## A lakóterület övezetei

### Falusias lakóterületi övezetek

#### 9. §

(1) Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I. sz. táblázatban előírtaknak.

- a) a lakóépület legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.
- b) bármely funkció esetén a területigény nem haladhatja meg a minimális telekméret háromszorosát.

(2) A falusias lakóterület lehet:

Lf-1 szabálytalan telkes lakóövezet

Lf-2 hosszú szalagtelkes lakóövezet

#### (3) I. sz. táblázat

Az építési telek						
Övezet jele	Beépítési Mód**	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség	Legnagyobb beépítettség**	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	○ Oldalhatáron álló	600 m <sup>2</sup>	16 m	30%	4,5 m	40%
Lf-2	○ Oldalhatáron álló	900 m <sup>2</sup>	14 m	30 %	4,5 m	40%

(4) A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

(5) A tetőidom utcára merőleges kontyolt, vagy csonka kontyolt, vagy hajlított ház, illetve a kialakult állapot szerint utcával párhuzamos, vagy összetett.

(6) Tetőtér beépítés megengedhető, de tetőtérben önálló lakrész nem alakítható ki.

(7)A telekhasználat belső határvonalai

a.) Lakó- és gazdasági udvar határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

b.)Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.  
Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb méhes és csűr építhető.

(8) Az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények létesítését az állattartási rendelete szabályozza.

(9)Egyéb előírások:

Környezetvédelmi besorolások

Levegőtisztaság: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint

zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület

Közművesítés: részleges

(10)A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

## Gazdasági területek övezetei

### 10. §

(1)A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2)A gazdasági terület lehet:

**Gksz** –kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezet

## A Gazdasági terület övezeteinek általános előírásai

### 11. §

- (1) Az övezetbe a **Gksz** jelölésű kereskedelmi szolgáltató gazdasági tevékenység céljára szolgáló övezetek tartoznak.
- (2) a) funkciók: az OTÉK 19. § (2) és (3) bekezdésben megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:
- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók
  - sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.
- (3) A településképi megjelenítés feltételei:
- az építési vonalra nyitott vasvázás szín, hevenyészve bekerített rakatok nem kerülhetnek. A tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények az építési vonaltól 25 m-nél közelebb nem kerülhetnek.
- (4) Az előkert mérete 15 m, melyen belül még porta épület sem helyezhető el. Az építési övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgálmi jog igénybevételével nem létesíthető.

## Kereskedelmi szolgáltató területek övezeteinek részletes előírásai

### 12. §

- (1) A Gksz jelű övezet kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a III. számú tevékenységi körök gyakorolhatók. (KERESKEDELEM ÉS SZOLGÁLTATÁSOK „G” kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:
- 51.12 Alapanyag, üzemanyag ügynöki nagykereskedelem
  - 51.23 Élőállat nagykereskedelem
  - 51.24 Nyers-félkész bőr nagykereskedelem
  - 51.51 Energiahordozó nagykereskedelem
  - 51.52 Fém-, érc, nagykereskedelem
  - 51.54 Vasárú szerelvény nagykereskedelem
  - 51.55 Vegyi árú nagykereskedelem
  - 51.56 Egyéb termelési célú termék nagykereskedelem
  - 51.57 Hulladék nagykereskedelem
- (3) Az építési övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):
- átrakó építmény, mérlegház
  - üzletház
  - raktár

- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

(4) Elhelyezhető melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

(5) Elhelyezhető terepszint alatti építmények

- (talajmechanikai szakvélemény alapján)
- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pinceszint

(6) A kereskedelmi szolgáltató területen a (3), (4), (5) bekezdésben felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(7) A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(8) A technológiai tervnek igazolnia kell az építési övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

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

**(10)II. táblázat (Gksz)**

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
<b>Gksz</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	1000 m <sup>2</sup>	50%	7,5 m(T) Technológia függő	20 %

\*(T)Technológiafüggő érték eltérő is lehet (darupálya, siló, víztorony, gabonátároló)

(10)Egyéb előírások

- levegőminőség: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági terület határértékei
- közművesítés: részlege

(11)Beültetési kötelezettség

a közúti telekhatár mentén 5 m szélességben jelent beültetési kötelezettséget.

## K

### Különleges területek övezetei

#### 13. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az III. sz. táblázatban előírtaknak. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2)A különleges területek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

**Kt** temető

**Kmg** mezőgazdasági üzemi terület

(3)III. táblázat

Az építési telek					
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület méret	A beépítettség legnagyobb mértéke	A megengedett legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
<b>Kt</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	1000 m <sup>2</sup>	2%	4,5 m	40 %
<b>Kmg</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	1000 m <sup>2</sup>	40%	7,5(T) m	40 %

T: technológiafüggő érték

(4)Egyéb előírások

- levegőminőség: a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. és II. számú melléklete szerint
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: különleges
- közművesítés: teljeskörű

### III. Fejezet

#### Beépítésre nem szánt területek

#### A közlekedési területek általános előírásai

#### 14. §

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

Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtőutak esetén	16-22 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói

- Közlekedési létesítmények
- Közművek és hírközlési létesítmények

(3) Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni az UT-2-1. 115-1994. számú útcsatlakozások ideiglenes műszaki előírásaiban foglaltakat.

Figyelembe kell venni továbbá:

az 1988. I. törvény, illetve ennek végrehajtásáról szóló 30/1988. (IV.21.) MT rendeletet

az utak forgalomszabályozásáról és a közúti jelzésekről szóló 20/1984. (XII.01.) KM sz. rendeletet

a közutak igazgatásáról szóló 19/1994. (V. 21.) KHVM rendeletet

(4) Az új közterületi és telken belüli felszíni parkoló csak fásítottan létesíthető, mely során

- *egyoldali merőleges vagy 45°-os, illetőleg 60°-os beállítás esetén:* a parkolószegegy mentén való ültetési lehetőségnél minden 2,5, a parkolóterület szigetein való ültetésnél minden 3 darab, illetve
- *egyoldali párhuzamos beállítás esetén:* a parkolószegegy mentén való ültetési lehetőségnél 1,5, a parkolóterület parkolószigetein való ültetésnél minden 2 darab,
- *középső zöldsávval kialakított parkolósziget esetén:* – melynek szélessége legalább 2,0 m kell legyen - minden 4 darab megkezdett parkolóférőhely után, legalább 1db közepes növekedésű lombos fafaj telepítése kötelező.

## Közműlétesítmények, közműellátás

### 15. §

- (1) A közműhálózatok és közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.
- (3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.
- (6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad eléépíteni.
- (8) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (9) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (10) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (11) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés  
A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (12) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

(13)A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrakódásokat valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

(14)Az ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

(15)A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(16)Villamosenergia ellátás

A közép feszültségű 20 kV-os oszlopra fektetve épített villamoshálózatok előírások, az MSZ 151. sz. szabvány szerinti rögzített biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

A villamos energia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

(17)Gázellátás

Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagy-középnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

(18)Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomás-szabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

(19)Távközlés

A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékét közös oszlopsoron kell vezetni.

A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi hatóság és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.



## Közterületek kialakítása

### 16. §

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

## Z

### Zöldterületek

#### Általános előírások

### 17. §

- (1)A település területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen:
- (2)Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.
- (3)Zöld területek kertépítészeti terv alapján létesíthetők.

## Közparkok területe

### 18. §

(1)Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2)Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3)Az övezetbe elhelyezhető:

-Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely

-A terület fenntartásához szükséges épület.

pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb).

## E

### Erdőterület

#### Általános előírások

### 19. §

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

## Ev övezet

### Védelmi rendeltetésű erdők

### 20.§

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

(2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

## M

### Mezőgazdasági területek

#### Általános előírások

### 21. §

(1)A község külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2)A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6. § (3) alapján és a 29. § előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

- **Má-I** általános mezőgazdasági övezet -szántó művelésű terület övezete intenzív használattal

- **Má-E** általános mezőgazdasági övezet -gyep, legelő területek övezete– extenzív használattal

- **Má-lő** általános mezőgazdasági övezet –az ökológiai hálózat területén belül intenzív használattal

- **Má-Eö** általános mezőgazdasági övezet –az ökológiai hálózat területén belül extenzív használattal

- **Mk** kertes mezőgazdasági terület övezete

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

### Má-I

#### Általános mezőgazdasági terület (döntően) nagyparcellás szántó művelésű övezet

### 22. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az IV. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2)Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

#### (3)IV. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-Magasság
<b>Má-I</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +5 ha	3%	4,5 m

**Má-lő** - az Ökológiai hálózat területén belül nem helyezhető el:

- Nagyfeszültségű távvezeték
- Mikrohullámú mobil átjátszó torony
- Szélerőmű park

## Má-E

### Általános mezőgazdasági terület (döntően) Gyep, legelő vagy kisparcellás szántó művelésű övezet

#### 23. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az V. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2)Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3- %-ának beépítésével.

#### (3)V. sz. táblázat

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Má-E	SZ Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3%	4,5 m

Má-Eö - az Ökológiai hálózat területén belül nem helyezhető el:

- Nagyfeszültségű távvezeték
- Mikrohullámú mobil átjátszó torony
- Szélerőmű park

## Mk

### Kertes mezőgazdasági terület övezete

#### 24. §

(2)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a VI.sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

(3)A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös; vagy kertművelési ág esetén 720 m<sup>2</sup>, szántó vagy gyep művelés esetén 1500 m<sup>2</sup>. Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m<sup>2</sup>. Lakó vagy pihenőtér elhelyezésének feltétele 3000 m<sup>2</sup> telekterület és legalább 5 ha ültetvény tulajdonlása szükséges.

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

**(5)VI. sz. táblázat**

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
Mk-2	SZ Szabadon álló	1500 m <sup>2</sup>	3%	3,5 m

**25. §**

**Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai**

(1) MONAJ közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítható

(2)A birtoktest szükséges minimális területi nagysága 15 ha, de a birtokközpont kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett)

-legalább 15 ha szántó és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy

-kert, gyümölcsös, szőlő összesen legalább 5 ha, és 15 ha egyéb művelési ágú, vagy

-kert, vagy gyümölcsös, vagy szőlő (illetve ezek együttesen) legalább 15 ha kiterjedésű

-ha a birtoktest csak gyeplő művelési ágú telekből, telkekből áll, azok összkiterjedésének legalább 30 ha –nak kell lennie

(3)Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti kiegészítő központból birtoktestenként 2 db létesíthető MONAJ területén.

(4)A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m<sup>2</sup>) legyen, beépítettsége max. 30 % lehet és a

telek min. 45 %-át zöldfelületként, túlnyomórészt fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani

(5)A birtokközpont telkén lakóépület is elhelyezhető, de annak alapterülete max. 300 m<sup>2</sup>, építménymagassága max. 4,5 m lehet.

A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

(6)A birtokközpont telkén a gazdasági épületek építménymagassága max. 5,5 m, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – max. 7,5 m lehet.

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

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

(8) Kiegészítő központ kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

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

(10) A birtokközpont, kiegészítő központ telkén nagy létszámú állattartó telep (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben – lásd Függelék) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

## V-1, V-2, V-3 Vízgazdálkodási terület

### 26. §

(1) **V-1** jelű övezetbe tartozik a patak partja és közvetlen környezete.

(2) **V-2** jelű övezetbe tartozik a tó, tározó

Területükön a vízi-sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, illetve alakíthatók ki, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján. Az elvi engedélyben az árvízvédelmi feltételeket tisztázni kell és a természetvédelmi előírások betartását.

(3) Az övezetben lévő, fenti előírásoknak megfelelő építmények építésének, átalakításának, bővítésének részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni. Az érintett területekre, a szükséges terv jóváhagyásáig, változási tilalom lép életbe.

(4) Területükön építmények nem helyezhetők el.

(5) **V-3** jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a vízbeszerzési területek és azok védőterületei.

## Építészeti értékvédelem

### 27.§

(1) A védett közterületek közterület rendezési terveinek készítésekor az alábbi szempontok szerint kell eljárni:

- A mikroarchitektúra elemei és az utcabútorok egy tárgy együtttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.
- A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezetbe és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.
- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikroarchitektúra elemeivel és a többi tárggyal.
- A közterületre kihelyezett tárgy együttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is.
- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkön túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

(2) Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

(3) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.

(4) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről a települési önkormányzat dönt. E rendelet 3. számú mellékletében szereplő ingatlanokat az önkormányzat helyi védelem alá helyezi.

(5) **A helyi védelem alá tartozó épületek** sajátos építési szabályai:

- A helyi védelem alá tartozó épületek esetében elhelyezkedésétől függően - műemléki jelentőségű terület vagy sem - kell eljárni. Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy ha az Önkormányzati Testület másként nem rendelkezik - az épület nem bontható el (csak életveszély esetén). A bontáshoz egyébként önkormányzati testületi hozzájárulás szükséges

- A helyi védelem alatt álló épületek esetében bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, átépítés pl. homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés – csak részletes értékvizsgálaton alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges. Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a

falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet. A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület kiegészítőket, korlátok, belső nyílászárók kapuk, stb.

- A műszaki okokból szükségessé váló bontás esetén az épületről felmérési dokumentációt és fotókat kell készíteni, ennek archiválásáról gondoskodni kell.

### A régészeti értékek védelme

#### 28.§.

(1) A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről rendelkezik. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

(2) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti. A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. (2011. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22.§. (3) bekezdés)

(3) A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

### IV. Fejezet

#### 29.§.

#### Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet és a vele együtt alkalmazandó kül- és belterületi szabályozási tervek 2014. január 15. napjától lépnek hatályba. Rendelkezéseit a rendelet hatálybalépést 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.

Monaj, 2013. december 16.



Taskó László

polgármester



Fűrjesné Jadlóczi Dóra

jegyző

A rendelet kihirdetve.

Monaj, 2013. december 16.



Fűrjesné Jadlóczi Dóra

jegyző

