

## **HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

### **Szentdomonkos község Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2007. (IV. 11.) számú rendelete a helyi építési szabályzatról**

Szentdomonkos Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (VII.7.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

##### **1. §**

#### **A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Szentdomonkos község teljes igazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezésekben foglaltak megtartása mellett – csak a szabályozási tervben és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) A rendelet mellékletei:
  - a) 1. melléklet J-2 és J-3 szabályozási tervlap,
  - b) 2. melléklet Tm-1SZ szabályozási tervlap,
  - c) 3. melléklet Tm-2SZ szabályozási tervlap.

##### **2. §**

#### **A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEL**

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (2) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a) a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalait,
  - b) az építési övezetek és övezetek határvonalait, besorolását és jellemzőit,

- c) a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító előírásokat és korlátozásokat,
- d) az építési vonalra és építési helyre illetve védősávokra vonatkozó előírásokat,
- e) a tervezett kötelező telekhatárokat.

(3) A szabályozási terven irányadónak kell tekinteni:

- a) az irányadó szabályozási vonalakat,
- b) és az egyéb szabályozási elemeket.

(4) A kötelező szabályozási elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv előzetes módosítását követően engedélyezhető.

(5) Az irányadó szabályozási elemektől el lehet térni a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül is.

### 3. §

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA

(1) A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek meglévő, megszűnő és tervezett határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A szabályozási tervvel beépítésre szánt területbe vonásra kerülő területek rendeltetését a szabályozási terv tartalmazza. Ezen beépítésre szánt területi határvonalak módosítása a fejlesztési és építési igények függvényében szakaszosan végrehajtható.

(3) A beépítésre szánt területi határvonal a szabályozási terven jelölteknek megfelelően módosítható.

(4) A tartalék beépítésre szánt területek területfelhasználása csak a legalább telektömbre készítendő szabályozási terv alapján módosíthatók, illetve építhetők be az alábbiak szerint:

a) Területfelhasználás módosítható:

- a szabályozási terv és a településszerkezeti terv által lehatárolt területek lakóterületként, zöldterületként, valamint közlekedési és közmű területként.

(5) A területeket a területfelhasználás megváltoztatásáig az eredeti rendeltetésének megfelelően kell használni úgy, hogy az a rendezési tervben meghatározott célok megvalósítását ne akadályozza, ne nehezítse, és ne tegye költségesebbé. Az irányadó szabályozási vonalak között állandó jellegű építmény nem helyezhető el.

## II. FEJEZET

#### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 4. §

(1) A beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei építési övezetekre

tagozódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:

- a) lakóterület
- b) vegyes terület
- c) gazdasági terület
- d) különleges terület

## LAKÓTERÜLET

### 5. §

(1) A falusias lakóterületek ( Lf ) építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza. Ezen lakóterületek építési használatuk, jellegük és beépítési szintterület-sűrűségük alapján falusias lakóterületek. (OTÉK 14. §) Ezen területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai. A lakóterület építési telkein legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó vagy üdülőépület helyezhető el.

### 6. §

Lf	
O	30
K	K

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : kialakult (új építési telek kialakítása csak a szabályozási terv szerint alakítható ki)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %.
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : kialakult  
( az építménymagasság a két szomszédos beépített építési telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  méterrel térhet el )
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmény alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapíncézhetők.
- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (38-44°) magastetővel kell kialakítani.
- (8) Az építési övezet építési telkein:

- a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,  
b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

## 7. §

Lf	
O	30
K	600

Lf	
O	30
K	700

és Lf	
O	30
K	900

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : oldalhatáron álló ( saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 600, 700, illetve 900m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult  
( az építménymagasság a két szomszédos beépített építési telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  m-rel térhet el.)
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapíncézhetők.
- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (38-44°) magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezet építési telkein :  
a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,  
b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

## 8. §

Lf	
SZ	30
5,5	800

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : szabadon álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület : 800 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 5,5 m
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapincézhetők.
- (8) Az épületeket a környezetbe illeszkedő magastetővel kell építeni..
- (9) Az építési övezet építési telkein:
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

## VEGYES TERÜLET

### 9. §

- (1) A vegyes terület településközpont vegyes terület (Vt), amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra. (OTÉK 16. §) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.
- (2) A településközpont vegyes terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 10. §

Vt	
O	40
K	600

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : oldalhatáron álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület : 600 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 40 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : építési telkenként legfeljebb a kialakult építménymagasság + 1,0 m.
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete a be nem épített terület 50 %-a.
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti ( épület határoló falain kívüli ) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapincézhetők.
- (8) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (38-44°)

magastetővel kell kialakítani.

(9) Az építési övezetben a melléképítmények elhelyezhetők.

## GAZDASÁGI TERÜLET

### 11. §

(1) A gazdasági terület egyéb ipari gazdasági terület (Geip), amely elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgál. (OTÉK 20. §) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.

(2) Az egyéb ipari gazdasági terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 12. §

#### Geip

SZ	50
7,5	2000

építési övezet előírásai

(1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja : szabadon álló.

(2) A kialakítható megengedett legkisebb telekterület : 2000 m<sup>2</sup>

(3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %

(4) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m

(5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete: 20 %.

(6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(7) A terepszint alatti (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapincézhetők.

(8) Az épületeket az építési övezetben magastetővel kell kialakítani.

## KÜLÖNLEGES TERÜLET

### 13. §

(1) Különleges terület a temető különleges terület (Kt), és a sportolási célú különleges terület (Ks).

(2) A különleges terület építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 14. §

#### Kt

SZ	3
5,5	K

### temető különleges építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben csak a temetkezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben a beépítés módja: szabadon álló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m
- (6) A megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %.

### 15. §

Ks

SZ	3
5,5	K

### sportolási célú különleges építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben csak a sportolást kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja : szabadon álló.
- (3) A megengedett legkisebb telekterület : kialakult
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %.
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 5,5 m
- (6) Az építési telek legkisebb zöldfelülete : 40 %.
- (7) Az építési övezet csak teljes közművesítettség esetén építhető be.
- (8) A terepszint alatti építmények (épület határoló falain kívüli) alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alapíncézhetők.

### III. FEJEZET

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 16. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei övezetekre tagolódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbiak :
  - a) közlekedési és közmű terület
  - b) zöldterület
  - c) erdőterület
  - d) mezőgazdasági terület
  - e) vízgazdálkodási terület

### KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

### 17. §

- (1) A közúti közlekedési terület (KÖu) határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - , a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. (OTÉK 26.§) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.

(3)

## 18. §

### Köu

#### Közúti közlekedési övezet előírásai

(1) Az építési övezetben csak közlekedést kiszolgáló építményt lehet elhelyezni, a vonatkozó jogszabályok betartásával.

(2) Az országos főutak külterületi szakasza mentén, annak tengelyétől 100 m távolságon belül, valamint minden közút külterületi szakasza mentén, annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(3) A közutak szabályozási szélességei a következők:

a) Országos főutak (Köu-1)

aa) 25. számú Kerecsend-Eger-Bánréve másodrendű főút szabályozási szélessége a Tm-1SZ és Tm2-SZ jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint

ab) Tervezett déli elkerülő szabályozási szélessége a Tm-1SZ jelű szabályozási tervlapon jelöltek szerint.

b) Külterületi gyűjtőutak:

0136, 0156, 0179 hrsz-ú földút: 20 m (tájvédelmi körzet területén kialakult)

c) Belterületi gyűjtő út:

Hóstya utca : 18 m, védett területen kialakult

d) Lakóutak I.:

Új lakóút beépítetlen belterületben: 16-18 m

e) Lakóutak II.:

A terepviszonyok, forgalmi viszonyok és a meglévő beépítés által indokolva, illetve helyi településszerkezet védelme érdekében: változó

f) Tervezett kerékpárút: 6 m

(4) Új közúti közlekedést biztosító közterület kialakítása során biztosítani kell a kétoldali fasor helyét, amennyiben annak nincs műszaki akadálya. A növénytelepítésre Szentdomonkos Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 2/2018. (III.14.) önkormányzati rendelet 3. mellékletében nevesített őshonos növények alkalmazhatók.

(5) Az Országos Ökológiai Hálózat által érintett Köu-1 övezetben az OTÉK 26.§ (3) bekezdésében meghatározottak közül csak a közlekedési építmények és műtárgyaik helyezhetők el.

## ZÖLDTERÜLET

## 19. §



- (1) A zöldterületek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A zöldterület (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark). (OTÉK 27.§)
- (3) A zöldterületen elhelyezhető épületek beépítési módja: szabadon álló
- (4) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
- (6) Az övezetben az épületek tetőhajlásszöge 38-44° lehet.

## ERDŐTERÜLET

### 20. §

- (1) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint : védelmi erdő (Ev), gazdasági erdő (Eg) terület. (OTÉK 28.§) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.

### 21. §

#### Védelmi erdő övezet előírásai (Ev)

- (1) A védelmi erdők a Tarnavidéki Tájvédelmi Körzet területén lévő védett erdők, melyek övezeti határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A Tarnavidéki Tájvédelmi Körzet védett erdő területén épületet elhelyezni nem lehet.

### 22. §

#### Gazdasági erdő övezet előírásai (Eg)

- (1) A gazdasági erdők területén az erdők elsődleges célja az erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) A gazdasági erdő övezetben elhelyezhető:
  - a) az erdő rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény
  - b) és a vadgazdálkodás célját szolgáló építmény
- (3) Az övezetben a beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup> (10 ha)
- (4) Az övezetben a telek beépítési módja: szabadon álló
- (5) A beépíttség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5 %
- (6) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 m

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

### 23. §

- (1) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági övezet (Má), illetve kertes mezőgazdasági övezet (Mk), melynek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolási építményei elhelyezése céljára szolgáló terület. (OTÉK 29.§) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.

### 24. §

#### Általános mezőgazdasági övezet előírásai (Má)

- (1) Az általános mezőgazdasági övezetbe a mezőgazdasági termelésre szolgáló szántó, gyepek, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert és nádas megnevezésű földrészletek tartoznak.

- (2) A beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 10000 m<sup>2</sup> (1 ha)
- (3) Az övezetben a telek beépítési módja : szabadon álló.
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke : 3 %
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság : 7,5 m.
- (6) Az övezetben csak az építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építményt lehet építeni, az épületek tetőgerince a tereplejtés irányvonalával párhuzamos, tetőhajlásszöge 38-44°, tetőformája nyeregtető legyen.
- (7) Állattartás csak körbekerített területen folytatható.
- (8) Az Má-1 övezet az extenzív művelésű mezőgazdasági terület övezete, ahol csak gyepgazdálkodás és legeltetés folytatható.

## 25. §

### Kertes mezőgazdasági övezet előírásai (Mk)

- (1) A kertes mezőgazdasági övezet határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Az övezetben telkenként egy, a tárolás célját szolgáló terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

### 26. §

- (1) A vízgazdálkodási területek (V) a vízgazdálkodással összefüggő területek. Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai. (OTÉK 30. §)
- (2) A vízgazdálkodási területek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

## IV. FEJEZET

### ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

### 27.§

- (1) Az építési telkeken, beépítési módjuktól függően – ha azt a jelen rendelet építési övezeti és övezeti előírásai, vagy a szabályozási terv nem tartalmazzák – az építési határvonalakat és az építési vonalat az alábbiak szerint kell megállapítani.

## ELŐKERT

### 28. §

- (1) Az előkert legkisebb mélysége a Szabadság út mindkét oldalához kapcsolódó építési telkeken 12 méter. A szabályozási terven fel nem tüntetett esetben az előkert legkisebb mélységét az építési telkeken az utcában kialakult előkertek mélysége határozza meg az alábbiak szerint: az előkert mélysége a két szomszédos beépített építési telek előkerti mélységének átlaga, vagy 5 méter.

## OLDALKERT

### 29. §

- (1) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
- a) oldalhatáron álló beépítés esetén :  
- az építési telekre előírt (megengedett)  
legnagyobb építménymagasságnál,
- b) szabadon álló beépítés esetén :  
- az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság felénél,

## HÁTSÓKERT

### 30. §

- (1) A hátsókert méretének meghatározására az OTÉK 35. § (4)-(5) bekezdését kell alkalmazni.
- (2) Az építési hely hátsó határvonala azonban az építési telek utcai telekhatárától maximum 65 méter távolságra lehet. Az építési teleknek az építési hely hátsó határvonala mögötti területére a hátsókert előírásait kell alkalmazni.

## ÉPÍTÉSI VONAL

### 31. §

- (1) Az építési vonalat az előkert építési határvonalán, és az utcában az építési telkek jellemző beépítési oldalhatárán kell megállapítani. Az oldalsó építési vonal az építmények közötti megengedett legkisebb távolság betartása érdekében ettől eltérően is megállapítható. Az oldalsó építési vonal az oldalsó telekhatártól 1 m-re is megállapítható, ha azt a telek szabályos csapadékvíz elvezetése indokolja.

## V. FEJEZET

### HELYI ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

## ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

### 32. §

- (1) A műemlékeket és a műemléki környezet lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos építési munkát csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet végezni.
- (2) A régészeti lelőhely területének lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza. A régészeti lelőhely területén csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet földmunkával járó beruházást megvalósítani. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a vonatkozó jogszabályok előírásainak megfelelően kell eljárni.
- (3) A helyi védelem alatt álló épületeket a szabályozási terv tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos építési munkát külön jogszabályban megfogalmazottak szerint lehet végezni.
- (4) A műemlékek és helyi védelmű épületek fenntartási és helyreállítási munkálatainál az eredeti, illetve a hagyományos műszaki megoldások és építőanyagok használatát előnyben kell részesíteni.
- (5) A helyi védelmű területen a lakóépületek tömegalakítása, tetőformája, nyílásosztása, homlokzati anyaghasználata és vakolatszínezése illeszkedjen a településen lévő hagyományos népi lakóházakéhoz.

(6) A helyi védelmű területen az épületek tetőszerkezete csak hagyományos tetőformájú lehet 38-44 °-os tetőhajlásszöggel, natúr ívesvágású cserépfedéssel, tetőfelépítmény nélkül. Az épület homlokzata fehér színű simított homlokzatvakolatú lehet.

(7) A helyi értékvédelmi területen a kerítések végükön hegyezett, kétfelé hasított gömbfából, vagy fűrészelt lécből épüljenek, sötétbarnára pácolt, egységes színben.

(8) Az épített környezet minőségének védelme érdekében a műemléki környezetben és a helyi védelmű területen csak műemléki tervezési jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök készíthet engedélyezési tervdokumentációt.

## TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

### 33. §

(1)

(2)

(3)

## A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME

### 34. §

(1) A kialakult, változatos beépítésű utcákon a helyi védelmű épületek adják az utca karakterét, ezt a környező épületek építészeti kialakításánál figyelembe kell venni.

(2) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek egy tömegben, a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.

(3) A lakótelken épülő gazdasági épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 4,0 méter, megengedett legnagyobb tetőgerinc magassága 6,5 méter, amely lejtős terep esetén az épülethez legmagasabban csatlakozó terepfelszíntől mért tetőgerincire vonatkozik.

(4) A lakótelekek utcai kerítései egy-egy utcaszakaszon jellegükben azonosak legyenek. A természetes építőanyagok használatát előnyben kell részesíteni.

(5) A településkép védelme érdekében a 46/1997 (XII.29.) KTM rendelet 9. §-ában foglaltakon túl a település területén építési engedélyhez kötött tevékenység a középületek telkeinek közhasználatú területén történő kerítés építés.

(6) Az utcakeresztszelvények adottságait figyelembe véve az utcában a vonatkozó jogszabályok betartásával fasort kell telepíteni. Kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő hatású fajok alkalmazását.

(7) A település zöldterületén, a közparkokban a területen jellemző őshonos növényzetet kell telepíteni és fenntartani.

## VI. FEJEZET

## KÖRNYEZETVÉDELME

## LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELME

### 35. §

(1) A település közigazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, melyek légszennyező anyag kibocsátása az azok helye szerinti védettségi kategóriára vonatkozó kibocsátási határértékeket nem haladja meg, illetve a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti környezeti levegő minőségére vonatkozó határértékek túllépését nem okozza.

(2) Lakóövezetben csak olyan kisipari tevékenység folytatható, amely nem jár jelentős légszennyezéssel, illetve amely tevékenység során nem keletkezik felületi légszennyező forrás. Ezen övezetben telepengedélyhez kötött, illetve bűzös tevékenység sem folytatható. A belterületben légszennyezéssel járó tevékenység ( pl.: fafűrészelés ) nyílt téren nem engedélyezhető, autófényező tevékenység egyáltalán nem végezhető.

(3) A település területén kommunális és ipari hulladékot égetni tilos, betartandó továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet.

## ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

### 36. §

(1) A zaj és rezgés elleni védelem szempontjából csendes övezetbe tartozik a település (Kt) temető különleges területe.

(2) A település közigazgatási területén a zajt kibocsátó létesítmények működése során az alábbi megengedett legnagyobb „A” hangnyomás szintet be kell tartani:

Területi funkció Hangnyomás szint	Megengedett egyenértékű „A” ( dB )
--------------------------------------	---------------------------------------

	Nappal ( 6-22 h )	Éjjel ( 22-6 h )
--	-------------------	------------------

Tájvédelmi körzet területe	45	35
Egyéb lakóterület	50	40

(3) A település közigazgatási területén betartandó egyéb zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002 (III.22.) KöM-EüM. együttes rendelet szabályozza.

(4) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármilyen zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármilyen tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az okozott zaj mértéke a fenti rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.

(5) Az országos főutak és mellékutak, valamint a települési gyűjtőutak mentén a telkek előkertjében javasolt a növényzet telepítése zajcsökkentés és levegőtisztaság védelmi okokból.

## FÖLD ÉS VÍZVÉDELEM

### 37. §

(1) A szennyvízcsatorna-hálózat új szakaszának kiépítéséig az azzal nem rendelkező külterületen új építményt csak a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő - a településekről származó szennyvizek szennyvíztisztító kisműtárgyai és kisberendezései létesítési feltételeiről szóló MI-10-127/9-84 előírásait is figyelembe vevő - vízzáróan megépített szennyvízgyűjtő akna létesítésével lehet használatba venni. A szennyvíztárolók engedélyezett módon történő használatát folyamatosan ellenőrizni kell.

(2) A közsatorna-hálózat új szakaszának kiépítése után a rákötés kötelező, a korábbi közműpótlók egyidejű, szakszerű megszüntetésével. Új közműpótló szennyvíztároló ezt követően nem építhető az érintett területen.

(3) A kommunális és technológiai eredetű szennyvizet tilos az élővizekbe, felhagyott kutakba, csapadékelvezető árokba és csatornába bevezetni illetve gyűjteni, vagy a talajba elhelyezni, talajra kilocsolni, illetve a telken kívülre szabálytalanul kivezetni. A felszíni vizek elvezetését biztosító nyílt árokhálózatot ki kell építeni és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(4) A település a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet értelmében „érzékeny” szennyeződés érzékenységi besorolású.

(5) Valamennyi vízelvezető árokba, patakba növényvédőszer, szerves vagy műtrágya bejutását, bármilyen hulladék elhelyezését meg kell akadályozni.

(6) Betartandók továbbá a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, továbbá a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló 221/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásai.

(7) A termőföld használó – választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírásokat betartani. Az erózió által veszélyeztetett területen a termőréteg megóvását fokozó művelési eljárásokat kell alkalmazni, a nitrátérzékeny mezőgazdasági területeken a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait be kell tartani.

## HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS

### 38. §

(1) Települési kommunális, illetve veszélyes és ipari termelési hulladékot csak szervezett szemetgyűjtéssel az e célra kijelölt kistérségi regionális lerakóhelyen szabad elhelyezni.

(2) A veszélyes hulladékok környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a 98/2001 (VI.15.) Korm. rendelet szerint, a hulladék termelőjének (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodnia. A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.

(3) Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése, valamint a veszélyes hulladék kommunális hulladék közé juttatása. A felszámolt kommunális hulladéklerakót a vonatkozó jogszabályok szerint rekultiválni kell.

## VÉDŐTÁVOLSÁGOK

### 39. §

(1) A település igazgatási területén lévő patakok valamint az egyéb vízfolyások mindkét partján, a partéltól számított 6-6 méter szélességben fenntartási területsávot kell biztosítani, ezen belül állandó építmény nem létesíthető.

(2) A közművek és védőidomaik szakági szabványokban meghatározott védőtávolságait, védősávjait és védőterületeit - tekintettel a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet előírásaira is - a beépítésnél figyelembe kell venni.

(3) A temető szabályozási terven feltüntetett 30 m-es védőtávolságát be kell tartani, ezen belül csak urnahelyes temetkezés engedélyezhető, új építési telek vagy épület csak 30 m-nél távolabb létesíthető.

(4) A településen építendő állattartó építmények és melléképítmények elhelyezésére vonatkozó védőtávolságokat Szentdomonkos község Önkormányzat Képviselőtestületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### 40. §

- (1) Az újonnan létesítendő, illetve működő, a környezetet terhelő beruházások esetében szükség esetén a módosított 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai szerint környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.
- (2) A szennyvízcsatorna-hálózatba vezetett szennyvíz minőségére vonatkozóan a 204/2001 (X.26.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.
- (3) A település szükséges tűzoltóvíz ellátását biztosítani kell. Közterületen építményt elhelyezni csak a tűzvédelmi előírások betartásával lehet.
- (4)
- (5) Az alábányászott területeken, azok hatástávolságában és a bányatelekkel fedett területeken csak geotechnikai szakvéleménnyel, illetve az érdekelt szakhatóságok (Miskolci Bányakapitányság, Magyar Geológiai Szolgálat), valamint a bányatelek kezelőjének hozzájárulásával lehet épületet elhelyezni.
- (6) A lejtős térszínen történő beavatkozások (bevágás, építés, stb.), illetve a kövőbb agyagterületek térfogatváltozása miatt az agyagos területeken történő építések felszínmozgás kialakulásával járhatnak. Ilyen esetekben javasolt a talajmechanikai és geotechnikai vizsgálat elkészítése.
- (7) A szabályozási terven megjelölt felszínmozgásos területen építményt elhelyezni csak a 45/1997 (XII.29.) KTM rendelet 5. § 13. pontja alapján elkészített geotechnikai dokumentáció (szakvélemény), és a Magyar Geológiai Szolgálat hozzájáruló nyilatkozata alapján lehet.
- (8) A mélyfekvésű területek beépítése előtt gondoskodni kell a terület feltöltéséről és megfelelő tömörítéséről, illetve a csapadékvíz elvezető rendszer kiépítéséről és a közeli folyóvizek (patakok) szabályozásáról. A feltöltés csak nem szennyező anyaggal történhet. Beépítés előtt talajmechanikai szakvélemény szükséges.
- (9) A település igazgatási területén építményt úgy szabad elhelyezni, hogy az feleljen meg a településrendezési-, a környezet-, a táj- és a természet-, illetve a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolja károsan.

## VII. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS

#### JOGINTÉZMÉNYEK ELŐÍRÁSAI

##### 41. §

- (1) A tervezési területtel összefüggő településrendezési feladatok megvalósítását az Étv. 17-30. § szerinti általános szabályokon túlmenően az alábbi helyi előírások biztosítják.

#### ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

##### 42. §

- (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot:
- a) A 428-444 hrsz-ú ingatlanok szabályozási terv szerinti területe tekintetében, sportolási célú terület bővítése céljából.

## KISAJÁTÍTÁS

### 43. §

(1) A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki.

(2) A Tm-1SZ jelű szabályozási tervlapon a 25. számú főút és a tervezett déli elkerülő vízrendezésével kapcsolatos szolgálat helye került kijelölésre, mely az utak csapadékvíz elvezetését szolgálja. A szolgalmi jog sem az övezeti szabályozást, sem az egyes ingatlanok megközelítési viszonyait nem érinti. A szolgálommal jelölt terület esetleges műszaki szükségsszerűség esetén kisajátítható. Ebben az esetben azonban az egyes ingatlanok, ingatlan részek megközelítését biztosítani kell.

## TELEKALAKÍTÁS, HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

### 44. §

(1) A beépítésre szánt területen kialakítandó építési telkek előírás szerinti megközelítésének biztosítása érdekében a szabályozási terven jelölt kiszolgáló utak igény szerint fokozatosan kiépíthetők, az Étv. 27. § (1) bekezdése szerinti lejegyzést követően.

(2) A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat által meghatározott telekalakítás csak az érintett telek kiszolgálásához szükséges út egyidejű kialakítása idején engedélyezhető.

(3) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények elhelyezése érdekében (például szennyvízátelő, transzformátorház, vízgépház stb.), közcélú közlekedési területek (például kerékpárút, járda stb) kialakításánál, továbbá magánút számára.

## ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

### 45. §

(1) A szabályozási tervben a területre tervezett kiszolgáló utakat és közműveket az újonnan beépítésre szánt területeken a tervezett épületek építési engedélyének kiadása előtt, illetve rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

(2) E kötelezettség teljesítése az érintett ingatlan tulajdonos érdeke, ezért a megvalósítás költségeit az Önkormányzat jelen rendeletével a mindenkor érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja. A kiépítés módjáról, ütemezéséről az érintett tulajdonos és az Önkormányzat külön megállapodást kötnek.

## BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

### 46. §

(1) A gazdasági területeknek a lakóterületekkel határos oldalán, 15 méteres sávban beültetési kötelezettséget ír elő az önkormányzat a közérdekű környezetalkítás érdekében.

(2) A beültetési kötelezettségű terület fásítását a helyi építési szabályzat jóváhagyását követő 5 éven belül el kell végezni, szükség esetén kertépítészeti fásítási terv alapján.

## VIII. FEJEZET

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 47. §



- (1) Aki a jelen építési szabályzat 5. - 17.§-ig, a 24.§, 26.§, 30. - 33.§-ig, és 37. - 42.§-ban foglalt előírásokat megszegi, szabálysértést követ el, ami 30 ezer forintig terjedő pénzbírsággal sújtható.
- (2) A helyi építési szabályzatot a szabályozási tervvel, és mellékleteivel együtt kell alkalmazni.
- (3) A település közigazgatási területén az állattartást Szentdomonkos község Képviselő-testületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.
- (4) A település közigazgatási területén az épített és természeti környezet helyi védelmét külön rendeletben kell szabályozni.
- (5) A település közigazgatási területén a helyi lakosság zavartalan életvitele érdekében a kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények üzemeltetési feltételeit külön rendeletben kell szabályozni.
- (6) A jelen helyi építési szabályzat és mellékletei a kihirdetést követő 30. napon lépnek életbe, egyidejűleg az előző ÖRT-vel kapcsolatos 5/1997 (VIII.5) számú Önkormányzati rendelet hatályát veszti.
- (7) A jelen építési szabályzat előírásait a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

Szentdomonkos, 2006. ....

.....  
Jegyző Polgármester

.....