

*Kesznyéten Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
4/2002. (IV. 18.) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról*

Kesznyéten község Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, illetve annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. törvény értelmében kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében (a települési önkormányzatnak az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan) az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

**1. §**

**1. A rendelet hatálya**

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed Kesznyéten teljes 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 engedélyt 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 (amelyek alól az első fokú építési hatóság - jegyző - csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja).

**2. §**

(1) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából legfontosabb elemek, ezért azok módosítása csak a szabályozási terv felülvizsgálatával és módosításával történhet. Kötelező szabályozási elemek:

- a) a közterület és egyéb területfelhasználási egységek határvonala
- b) építési határvonal
- c) az eltérő területfelhasználási egységek határvonalai
- d) a területfelhasználási kategóriák, a területfelhasználási besorolás, övezeti besorolás
- e) a legnagyobb beépítettség mértéke
- f) a megengedett építmény magasság
- g) a minimális telekméret
- h) a kötelező beépítési vonal
- i) a környezetvédelmi előírások
- j) korlátozások

**3. §**

(1) A beépítésre szánt területre (belterületre) vonatkozó tervlapon jelölt

- a) Kötelező szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával történhet.

b) Az irányadó szabályozási elemek pontosítása részletesebb tartalmú tervek (pl. erdő és mezőgazdasági üzemtervek, rekultivációs tervek) alapján történhet.

(2) A beépítésre nem szánt területen (vonatkozó tervlapon jelölt)

a) A külterületi szabályozás terven kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni:

- a szabályozási vonalakat,
- a területfelhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a területfelhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb (földrészlet) telek,
- a beépítési módot
- a megengedett legnagyobb építmény magasságot
- a belterület bővítés határát.

b) Az (a) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

(3) A továbbtervezést igénylő területek, területrészek határát a szabályozási tervlapon a továbbtervezést igénylő terület jelzésű vonal tünteti fel. A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. sz. törvény és annak módosításáról szóló 1999. évi CXV. tv. rendelkezik.

### *I. Fejezet*

#### *Építési engedélyezés általános szabályai*

#### **4. §**

Engedélyhez kötött építési munkák: A képviselő-testület az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-ában meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

#### **5. §**

Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 12. S-án, illetve 17. S-án túlmenően egyéb mellékleteket nem kell csatolni.

### **2. Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai**

#### **6. §**

(1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet kötelezően meghatároz.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (illetve telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező területfelhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:

- az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon- vagy közbiztonság esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul.

- a terv szerinti terület felhasználás nagyobb távlatban (tíz vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza, és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontás kötelezettségét, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetőleg az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).

(4) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.

(5) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.

(6) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42 §-ban meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

(7) A rendeletben számított gépjármű elhelyezési kötelezettségtől - a járműtároló épületeket kivéve - a település sajátosságaira figyelemmel, közlekedési vizsgálat alapján helyi önkormányzati parkolási rendelet - legfeljebb 50 %-os eltéréssel eltérő értékeket is megállapíthat. A helyi parkolási rendeletben nyílik lehetőség arra, hogy parkolás céljára a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetőleg a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával útkezelői hozzájárulással megengedje. Ilyen esetekben a helyi adottságokon túl a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42. §. 11. pontjában meghatározottakat is figyelembe kell venni.

## 7. §

### 3. A közigazgatási területfelhasználási egységeinek tagozódása

(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 területfelhasználási egységekre (övezetek) tagozódik.

- a) falusias lakóterületek
- a) településközpont vegyes terület
- a) kereskedelmi , szolgáltató gazdasági terület
- a) különleges terület

(4) A beépítésre nem szánt terület a következő területfelhasználási egységekre (azon belül övezetre) tagozódik:

- a) közlekedési és közműterület (belterületen és külterületen)
- b) zöldterület (belterületen)
- c) erdőterület
- d) mezőgazdasági rendeltetésű terület
- e) egyéb rendeltetésű terület

## 8. §

### 3/A. A belterületi határ módosítása

(1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a belterületi szabályozási terv alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben utasításokban foglaltak figyelembe vételével.

(2) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható.

(3) Belterületbe vonandó területek (a külterületi településszerkezeti terv szerinti lehatárolással) az új elkerülő út melletti meglévő és tartalék gazdasági területek.

## *II. Fejezet*

### *A környezet védelmére vonatkozó előírások*

(1) Ezen előírások alapján a környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendeletében kell szabályozni.

a) **Levegőtisztaság védelem:** Levegőtisztaság védelmi szempontból a település belterülete és külterületnek egy része VÉDETT I. területi kategóriába tartozik. A Kesznyéteni TK területe a kiemelten védett övezetbe tartozik. A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők amelyek légszennyezési anyagkibocsátása környezetterhelése az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetveszélyeztetést nem okoz. Lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató ipari és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely szükség szerint az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva. Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt környezeti hatástanulmány készítendő a 20/2001. (11.14) Korm. rendelet alapján. A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés vagy kárelhárítás lehetséges módzatai nem kellően tisztázottak. A jelenleg érvényes jogszabály szerint mezőgazdasági termelés során keletkező növényi hulladék nyílttéri, valamint hagyományos energia termelő berendezésben történő égetése, a nem védett, ill. a helyi védelem alatt álló területeken a nádas és más vízínövények égetése, a tarlóégetés csak az önkormányzati rendeletben szabályozott módon lehetséges, illetőleg a 21/2001 Korm. rendelet 14.§ (3) bekezdésének értelmében. Szagos, bűzös tevékenység a település beépített területétől 1000 m távolság betartásán túl lehetséges. Ettől eltérni technológiai korszerűsítés és egyedi hatósági elbírálás által lehetséges. Az állattartást az Önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

b) **Zajvédelem:** A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, illetve bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa kibocsátott zaj mértéke környezetében a vonatkozó rendelet szerinti határértéket nem haladja meg. Közlekedési eredetű zaj elleni védelem érdekében, amennyiben közutak mellett a területfelhasználás megváltozik, vagy az utak forgalma az út jellegének megváltozása miatt nő meg, az egészségügyi miniszter 4/1984. (I.23.) EÜM számú rendeletében szereplő határértéket kell alkalmazni. E rendelet szerint a település lakóterülete LAKÓTERÜLET ÉS INTÉZMÉNYTERÜLET LAZA BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETI FUNKCIÓNAK minősül, illetve a gazdasági területek IPARTERÜLET LAKÓTERÜLETTEL ÉS INTÉZMÉNYEKKEL VEGYES kategóriának minősül. A rezgésvédelemre vonatkozóan szintén ezen rendelet határértékei a mérvadóak. A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

- c) **Vízvédelem:** Az élővizek, csatornák vízminőségvédelme érdekében tisztítatlan kommunális és technológiai eredetű szennyvíz nem vezethető élővízfolyásba. Tisztított szennyvizet is csak a vízbázis-védelmi előírások betartásával, hatósági engedély birtokában kerülhetnek a befogadóba. A távlati vízbázisok védelme érdekében betartandóak a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében foglalt előírások. Betartandó továbbá a Tiszaújváros és térsége ivóvízműveinek hidrogeológiai védőidomára vonatkozó határozat előírásai (21.312/1973. sz. határozat). A felszíni vízfolyások vízminőségének javítását a vízgyűjtők rendezését és a szennyezőforrások felszámolására készítenő ökológiai állapotfelmérő tanulmányterv, környezeti hatásvizsgálat és intézkedési terv határozza meg. A felszíni vízfolyások mederrendezésével a természetes vízparti vegetációt, vagyis a természetes élőhelyek védelmét a tervezés, a kivitelezés során egyaránt biztosítani kell. Vízügyi előírások: A település közigazgatási területe a 3/1984. (II.7.) OKH számú rendelkezés szerint a III. számú vízminőségi kategóriába tartozik. A tervezett befogadóba vezetendő vizek (csapadékvizek) minőségével ki kell elégítenie az említett rendelet által rögzített paramétereket. A nyílt árterekre vonatkozó előírások értelmében a házak padlószintjét, szennyvízgyűjtők aknafedlapját (szellőzőjét) legalább a Sajó folyóra vonatkozó mértékadó árvízszint (MÁSZ)+ 1 m biztonság magasságában kell megépíteni. A pincéket és szennyvízgyűjtő aknákat, tartályokat felúszásra méretezni kell. Az ármentesített területeken az árvízvédelmi töltések mentén a töltés vízdali lábától 110 m-es sávon belül anyagnyerő helyet nyitni nem szabad, az épületek alá pince nem építhető, illetve ezen sávokon belül a fedőréteg megbontása esetén a Vízügyi Igazgatóság szakhatósági hozzájárulását meg kell kérni. A tervezésnél figyelembe veendő mértékadó árvízszintek a Sajó folyó megadott folyamkilométer szelvényeiben:

Sajó fkm.	MÁSZ (mBf.)
12,283	96,08
16,618	96,67

A két szelvény között a MÁSZ értékeit lineáris interpolációval lehet meghatározni. A Sajó mindenkori partélétől számított 6 m-es parti sávot szabadon kell hagyni, ott semmilyen létesítmény nem helyezhető el. Az árvízvédelmi töltések mentett- és vízdali előterén szükséges a 10 m-es kezelési sáv biztosítása, valamint a fejlesztésre váró területeken a fejlesztések helyigényének (+5 m) biztosítása. Ezeken a területeken semmilyen építmény nem helyezhető el. A nyílt ártéri területeken, vagy a védvonalak mentén esetlegesen bekövetkező árvízkárokért az ÉVIZIG nem vállal felelősséget. Hullámtéren az épületek lábakon álló kivitelben építhetők, a lábakat kihajlásra és a jeges árvíz torló nyomására méretezni kell. Az épületek alatti lábak terepszinthez viszonyított magassága max. 2,5 m lehet, mélyebb terepszint elhelyezése nem engedélyezhető. Az épület lábainak beépítése és térben nagyobb tárgyak elhelyezése tilos. Az ÉVIZIG kezelésében lévő árvízvédelmi töltés keresztezésére, megközelítésére a 9004/1982. sz. Kp M- IpM rendeletben foglaltak betartandók.

**Folyószabályozás:** Kesznyéten község településszerkezeti továbbá szabályozási és övezeti terve alapján belterületének és külterületének egy része a Sajó folyó 5 — 15 fkm szelvényei között helyezkedik el. Folyószabályozási szempontból a Sajó folyó jelenlegi és szabályozási partélétől számított 6,0 — 6,0 m kezelő, fenntartási sávot szabadon kell hagyni, ott semmilyen építmény nem engedélyezhető.

**Folyószabályozási művek** Kőv + 50 cm szinten épülnek. Tervezésnél figyelembe veendő Kőv szint:

Sajó folyó	12 + 283 fkm	91,53 mBf
	16 + 618 fkm	92,83 mBf

- d) **Földvédelem, tájvédelem:** A felhagyott anyagnyerő helyek és roncsolt felület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A Természeti Területek védelmére a

Kormányhatározat hatálybalépése után a BNP előírása érvényes. A roncsolt terület rekultivációjáról gondoskodni kell az 1993. évi XLVIII. törvény alapján. A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóniába kell helyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni. A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy a környező termőföldeken belvizet, pangóvizet ne okozhasson. A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak. A közutak tájba illesztése során a tájfasítást őshonos fafajok telepítésével kell elvégezni. Tilos az ún. agresszív fafajok ültetése.

- e) Hulladékelhelyezés: A (2) bekezdés szerinti rendeletalkotás során kezdeményezni kell a keletkezett veszélyes hulladékok az üzemi területen történő minimális ideig való tárolásait azzal, hogy azt az arra kijelölt, vagy átmeneti tárolóba kell szállítani. A veszélyes hulladék szállításáról és kezeléséről a 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet rendelkezik, az elhullott állati tetemek ártalmatlanításánál pedig figyelembe kell venni a 41/1997. (V. 28.) FM rendelettel közzétett Állategészségügyi Szabályzást. Fenti rendelkezések alapján: Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése és Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni. A veszélyes hulladékok- melyeknek körét a mód. 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete határozza meg - környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának (beleértve a lakosságot is ) kell gondoskodni. A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozó jogosultságát. A kommunális eredetű hulladékok szelektív gyűjtéséről a 2000. LXIII. tv. alapján gondoskodni kell.
- f) Környezetbiztonság: A műszaki biztonság betartásának érdekében az alábbi rendelkezések betartandók: 29/1960. (VI.71) Korm. rendelet, ill.2/1971.(IV.28.) NIM rendelet alá tartozó nyomásfokozó berendezés, 1994. évi XLVIII. tv. ill. 34/1995. (IV.5.) Korm. rendelet és az 1/1967. (IV.28) NIM rendelet alá tartozó villamosvezeték (táv hővezeték),11/1994. (III.25.) IKM rendelet hatálya alá tartozó tartály és cseppfolyós üzemanyag töltőállomás, 1994. évi XLI. tv ill. 1/1977. (IV.6.) NIM rendelet hatálya alá tartozó gáz-, vagy olaj berendezés, 6/1993.(V.12.) IKM rendelet hatálya alá tartozó gázüzemű jármű üzemanyagellátó berendezés.

## 10. §

- (1) Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg.
- (2) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érní) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- (3) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.
- (4) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

### III. Fejezet BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### 4. Az egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó előírások

##### Lakóterületek általános előírásai

##### 11. §

(1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- termelő kertgazdasági építmény,
- a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
- sportlétesítmény
- üzemanyag-töltő max. 2 kútállásig helyezhető el
- nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény

(2) Mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- Ha a fő funkció épülettömegével egybeépülve egy tömeget képez, a homlokzat és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
- Különálló melléképítmény magasság legfeljebb 3,5 m lehet.

(3) Az (épületek elhelyezése) építési hely 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 általában oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret indokolttá, illetve szükségessé teszi, szabadonálló beépítési mód is engedélyezhető lakótömbönként, főként a sarkok beépítésével, vagy szórványosan.

(5) Ha a már kialakult telkek valamelyike a táblázatban feltüntetett telekméreteket, telekterületeket sem éri el, vizsgálni kell a beépíthetőséget, melynek főbb szempontjai: benapozás, tűzvédelme, környezet és egészségvédelem. Állattartó épület ez esetben csak akkor helyezhető el, ha az övezeti előírás nem zárja ki az előírt védőtávolság betartását.

(6) Egy lakótelken több főfunkció (főépület) nem építhető.

(7) Különálló kiszolgáló, vagy melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az épületek közötti távolság betartandó,
- Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt általában a hátsó kertben a főépület mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főépület áll. Ettől eltérni csak indokolt esetben lehet, ha a főfunkció nem közvetlenül a telekhatárra került.
- Ha a telek már meglévő beépítettsége miatt ez nem lehetséges, úgy hogy a főépület létesítményével szemben lévő telekhatártól az épületek között előírt távolság betartható legyen, illetve
- Szabadonálló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
- A telekhatártól való távolsága azonban nem lehet kisebb ennek 3 m-rel csökkentett mérete.

(8) A kiskereskedelmi, üzlet, pavilon, környezetet nem zavaró kisipari szolgáltató építmény eseti elbírálással, faluképi szempontok messzemenő figyelembevétele mellett az előkertben is elhelyezhető, ha a szomszédos telkeken lévő épületek között előírt legkisebb távolságok betarthatók.

(9) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó melléklétesítmények esetén az alábbi védőtávolságokat is be kell tartani. Kis haszonállat ólja és ketrece lakóépülettől legalább 6,0 m. Haszonállat ólja lakóépülettől 10,0 m, kifutója 12,0 m. Trágya és trágyalétároló legalább 12,0 m-re legyen.

(10) Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein lehetséges.

(11) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

(12) Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák. Az egyes övezetekben a táblázatokban feltüntetetteknél kisebb méretű telkek beépíthetőségét egyedileg kell elbírálni.

## 5. Kialakult állapot

### 12. §

(1) A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:

- a) kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet / vagy a telektömbben kialakult és beépített telkek területének átlagos méretét.
- b) tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.
- c) kialakult telekméret alatt a ténylegesen meglévő telekméret értendő. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően I kerülhet sor. A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.

(2) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

- a) az előkert mérete a kialakult állapothoz igazodó kell, hogy legyen a tömb épített utcaszakaszán, de legalább az övezet területén.
- b) az oldalkert mérete el kell hogy érje a min. 4 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 3,9 m lehet.)
- c) a hátsókert mérete el kell, hogy érje a min. 4 m-t, (de ez esetben a max. építmény magasság 3,9 m lehet)
- d) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg sem az övezetre előírt telekmélységet, sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értéket.
- e) Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az épület mélysége sem haladhatja meg sem az övezetre előírt telekmélységnek a megengedett építménymagasság értékével csökkentett értékét, sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét, sem a 20,0 m-t.

(3) Az illeszkedés általános szabályai

a) A szabályozási terven a településszerkezeti védelem jelű területen a tömbökben általában oldal és szabadonálló beépítések alakultak ki. Az övezeti előírások keretei között új épület elhelyezése esetén - a kialakult utcakép védelme érdekében a jellegzetes beépítés miatt az oldalkert mérete nyílás nélküli homlokzat kialakításával 4,0 m-re csökkenthető.

(4) Az építési vonal a kialakult telektömb

- a) foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő előírást ír elő.
- b) ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

(5) A kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság foghíj esetében nem haladhatja meg sem a csatlakozó szomszédos épület magasságát, sem az érintett utcaszakasz súlyozott - a beépített telkeken álló épületek figyelembevételével számított - homlokzatmagasságát. De az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében az építési hatóság magasabb értéket is előírhat. Saroktelek esetében (vagy ha a közbenső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) nem haladhatja meg sem a csatlakozó szomszédos épületek legnagyobb magasságát, sem az érintett utcaszakasz átlagos homlokzatmagasságát, de az utcakép kedvezőbb kialakítása érdekében az építési hatóság magasabb értéket is előírhat.

(6) Új magastető létesítése, magastető átalakítása esetén a tetőzet magassága általában - ne nyúljon az utcavonalon, vagy az épület közvetlen környezetében álló épületek gerincvonalára fölé.

- a) szabadonálló beépítés esetén az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló épület(ek) tetősíkjának lejtőszögével. Ahol a szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb, mint 45 fok, ott a meglévő épület(ek)hez kell alkalmazkodni.
- b) félig (hézagosan) zárt sorú beépítés esetén a magastető tömege csökkentse a csatlakozó épületek takaratlan tűzfalait és a tetősík(ok) hajlásszöge megközelítőleg legyen azonos, a takarandó tűzfal(ak) oromvonalának hajlásszögével. Ott, ahol a csatlakozó szomszédos épületek oromvonalának hajlásszöge kisebb, mint 35 fok, vagy nagyobb mint 45 fok, a csatlakozás módját esetleg kell meghatározni a szomszédos épületekhez illeszkedve.

Az OTÉK 111. § alapján megengedőbb értékek alkalmazása a KIALAKULT ORSÓS TELEPÜLÉSKÖZPONT, illetve alközpont területének védelme érdekében az alábbi területre terjedhet ki:

- Béke tér 537 hrsz
- Béke tér 538 hrsz
- Béke tér 539 hrsz illetve
- Arany János u. 185 hrsz
- Arany János u. 186 hrsz
- Arany János u. 187 hrsz

## 6. A lakóterület övezetei

### FL-IV építési övezet

#### 13. §

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

(2) a) fő funkció építményében legfeljebb két lakás illetve két rendeltetési egység helyezhető el egy tömegben történő kialakítással

b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető

c) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél

d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 800 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

#### I. TÁBLÁZAT

Beépítési mód	Övezeti jele	Az építési telek			Legnagyobb beépítettsége	Építmény - max. magassága
		Legkisebb b	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége		
		2 m	m	m		m
Oldalhatáron álló	FL-IV o	800	16	50	30	4,5
Szabadon álló	FL-IV sz	800	16	50	30	4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %

- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)

- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték

lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

#### FL-III építési övezet

#### 14. §

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

a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el

b) az övezetben zárt sorú beépítés nem engedhető

c) a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél

d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 700 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmény építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

#### II. TÁBLÁZAT

Beépítési mód	Övezeti jele	Az építési telek			Legnagyobb beépítettsége	Építmény - max. magassága
		Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége		

		2 m	m	m		m
Oldalhatáron álló	FL-III O	700	16	35	30	4,5
Szabadon álló	FL-III sz	700	16	35	30	4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés

rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték

lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítenő

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

### FL-H-2 építési övezet

#### 15. §

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

- a) a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
- b) az övezetben félig zárt sorú beépítés nem engedhető a falusias jelleg megőrzése miatt
- c) a főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél
- d) amennyiben a kialakult telekméret nem éri el a 600 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

#### III. TÁBLÁZAT

Az építési telkek						
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Leg nagyobb beépített-	Építmény Max. magassága
		2 m	m	m		m
Oldalhatáron álló	FL-H2 o sz	600	16	35	30	3,9

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %
- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítenő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére)
- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés

rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték

lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

### FL-H-1 építési övezet

#### 16. §

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

- a lakóépület legfeljebb két lakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el
- az övezetben félig zárt sorú beépítés megengedhető
- a fő funkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellék funkció építménynél
- amennyiben a kialakult telekméret nem éri el az 550 m<sup>2</sup>-t, akkor a rendeltetési egységek számát csökkenteni, vagy melléképítmények építését korlátozni kell (amennyiben a szükséges védőtávolságok nem tarthatók be).

#### IV. TÁBLÁZAT

Beépítési mód	Övezeti jele	Az építési telek			Legna gyobb beépített-	Építmény - max. magassá a
		Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége		
Oldalhatáron álló	FL-HI O	550	16	30	30	4,5
Szabadon álló	F L-HI sz	550	16	30	30	4,5

Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 40 %

- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmére

- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés

rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték

lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő

Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

#### 17. §

#### 7. Vegyes terület

(1) A vegyes terület lakó, kereskedelmi, szolgáltató és a települési infrastruktúra alapfokú ellátását biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2) A vegyes terület lehet településközpont vegyes terület.

## 18. §

### Településközpont vegyes terület Általános előírásai

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendezetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- a) lakóépület
- b) igazgatási épület
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- d) egyéb közösségi szórakoztató épület
- e) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- f) sportlétesítmény
- g) parkolóház, üzemanyagtöltő; max. 3 kútállásig

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírt figyelembevételével kivételesen elhelyezhető.

- a) Nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- b) Termelő kertészeti építmény

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

### 19. §<sup>1</sup> [A településközpont vegyes terület TV]

(1) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

#### V. TÁBLÁZAT

Övezeti jel	Min. kial, telekterület m	Min. kial. telekszélesség m	Max. beép arány	Max. építm. magasság m
TV	K	K	40	6,0
TV O (SZ)	500*	14	40	6,0
TV FZ	500*	14	40	6,0 (4,5)lakóház esetén
TV-1 <sup>2</sup>	500	14	60	6,0

O oldalhatáron álló

SZ szabadonálló beépítési mód

FZ félig zárt sorú beépítés

K a kialakult telekméret

- 1 A 19. § a Kesznyéten Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI. 13.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg. A 19. §-t a Kesznyéten Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI. 13.) önkormányzati rendelete 4. §-a hatályon kívül helyezte. A 19. §-t a Kesznyéten Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI. 13.) önkormányzati rendelete 4. §-a hatályon kívül helyezte.
- 2 A 19. § (1) bekezdésében foglalt táblázat „TV-1” sorát a Kesznyéten Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI. 13.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

\*Oktatási, egészségügyi intézmények elhelyezésénél a minimális telekméret nagyságát az ágazati szabványok és technológiai tervek alapján kell meghatározni.

(2) A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább 1:200 m.a. utcakép készítésével kell bemutatni.

(3) Közterület felőli telekhatáron maximum 1,6 m magas, áttört kerítés létesítése engedélyezhető.

(4) Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani.

(5) Meglévő, kialakult, 10-14 m közötti szélességű lakótelkek beépítése, illetve azokon lévő épületek átépítése engedélyezhető. A kialakult beépítésre való tekintettel az oldalkert minimális mérete a 14 m-nél kisebb szélességű telkek esetében 4 m-re csökkenthető. Az övezetben az elhelyezhető építmények legnagyobb homlokzatmagassága 6,0 m lehet.

(6) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

(7) A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (Id. oktatási intézmények minimális telke)  
Szabadonálló beépítés elsősorban saroktelken alakítható ki.

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %

- terepszint alatti létesítmény (nem ajánlott, indokolt esetben talajmechanikai szakvélemény alapján terv készítendő az építés alatti víztelenítésre, valamint az épület víz ellen védelmének biztosítására vonatkozóan)

- környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: lakóterület és intézményterület laza beépítés

rezgésvédelem: 20 m/s<sup>2</sup> határérték lakóház alapozás talajmechanikai szakvélemény előírásai alapján készítendő

- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése után a hálózatra való rákötés kötelező.

(8)<sup>3</sup> A TV-1 jelű építési övezetben a vonatkozó tűzvédelmi szabályok betartása mellett, és szomszédi jogok korlátozása nélkül, a hátsókert mérete 0 méterre csökkenthető.

## 20. §

### 8. Gazdasági területek

(1) A belterület (beépítésre szánt terület) a következő területfelhasználási kategóriákat foglalja magába: Gazdasági terület, ezen belül kereskedelmi, szolgáltató terület KG jelű terület, egyéb ipari terület, IG jelű terület

#### Gazdasági terület általános előírásai

3 A 19. § (8) bekezdését a Kesznyéten Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI. 13.) önkormányzati rendelete 2. § (3) bekezdése iktatta be.

## 21. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató területen [KG] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az 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
- melléképítmények:
  - garázs
  - kirakat szekrény
  - tüzelőanyag tároló
  - kazánház

(3) Terepszint alatti építmények

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- pincehelyiség (talajmechanikai szakvélemény alapján)

(4) Az egyéb ipari területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől legalább 15 m védőtávolság betartását igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (ipari, építőipari, tárolás, raktározás, településgazdálkodás, energiaipari létesítmények)

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

(6) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát.

### VI. TÁBLÁZAT

**KG** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Az övezetben csak nem jelentős szállítmányozási igénnyel járó kereskedelmi és szolgáltató tevékenységek telepíthetők be.

Beépítési mód	Övezeti jele	Az építési telkek			Legnagyobb beépítettsége	Építmény max. magasság a
		Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége		
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	KG	1000	25	25	60	7,5

Egyéb előírások:

- legkisebb zöldfelület 20 %
- környezetvédelmi besorolás

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület rezgésvédelem: 40 m/s<sup>2</sup>  
épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő

Közművesítés: részleges

A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

A kereskedelmi szolgáltató területen elsősorban a TEÁOR UE megfeleltetés szerinti tevékenységi körök folytathatók, de a területre nem települhet be

- hulladék nagykereskedelmi tevékenység
- fém és érc nagykereskedelem
- energia hordozó nagykereskedelem
- bőr áru nagykereskedelem

## VII. TÁBLÁZAT

IG Ipari gazdasági terület

		Az építési telkek				
Beépítési mód	Övezeti jele	Legkisebb terület	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	Építmény Min-max. magassága
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	IG	1000*	25	40	50	7,5

Egyéb előírások:

legkisebb zöldfelület 25 %

környezetvédelmi besorolás

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület

rezgésvédelem: 40 m/s<sup>2</sup>

épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítendő

Közművesítés: részleges

A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

\* Normatív szabályozás

Terület beépíthető szintterület

1000 m<sup>2</sup> 300 m<sup>2</sup>

1500 m<sup>2</sup> 300 m<sup>2</sup> és a fennmaradó terület 40 %-a

3000 m<sup>2</sup> 1000 m<sup>2</sup> és a fennmaradó terület 30 %-a

(7) Az ipari gazdasági területen elsősorban a TEAOR 1999. EU megfeleltettség szerinti tevékenységi körök folytathatók, de a betelepülésre nem javasolt tevékenységi körök:

- akkumulátorgyártás
- ércdúsító bányauzem
- löporgyártás
- lakk és festékgyártás
- műtrágyagyártás
- atomenergiailétesítmény

- izotóp labor
- veszélyes hulladékégető és feldolgozó üzem
- fehérje-feldolgozó üzem
- zsírfeldolgozó üzem
- azbesztgyártás
- cellulózgyártás
- kőolaj és földgáz feldolgozó
- grafitgyártás
- foszfénnyártás
- gyógyszergyártás
- növényvédőszer gyár
- klórgyártás
- koksizoló mű
- téglagyár

Nem kerülhet az ipari területre jelen esetben:

- vörösiszap tároló
- zagytér
- veszélyes hulladéklerakó

Eseti döntés alapján kerülhet az ipari területre jelen esetben

- betonelem gyár
- műanyag feldolgozó
- nyomtatott áramkör előállító üzem
- üveggyártó
- nehéz gépjárműjavító

Továbbá valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása esetén környezeti hatástanulmány készítendő.

A tiszta technológiák fogadását kell előtérbe helyezni!

### **M építési övezet**

#### **(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági területfelhasználási**

#### **22. §**

(1) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység, szőlő és gyümölcs feldolgozás befogadására alkalmas.

(2) A belterülethez közeli mezőgazdasági területeken (a szabályozási terven majorlétesítési tilalmi határon belüli területeken, majorok számára új terület nem alakítható ki.) A meglévő majorok környezetvédelmi felülvizsgálatáról gondoskodni kell.

(3) A Kesznyéteni TK védőzónája (puffer zónája) területén lévő meglévő M-jelű gazdasági területeken jelen előírások nem alkalmazhatók, arra a Bükk Nemzeti Park terveire kötelező erejűek.

(4) A korlátozás alá nem eső mezőgazdasági területeken, elvi engedélyezési eljárás keretében jelen előírásokat betartva, mezőgazdasági ipari gazdasági terület alakítható.

(5) A meglévő területek fejlesztése, átalakítása, korszerűsítése, a teljes létesítményre kiterjedő terv alapján engedélyezhető.

(6) Az egyéb élelmiszerfeldolgozó üzemek területén állattartás csak a közegészségügyi és környezetvédelmi előírások betartása mellett lehetséges.

(7) A külterületen a mezőgazdasági műveléshez kapcsolódó feldolgozó és szolgáltató létesítmények építése a kijelölt majorokban csak részletes beépítési terv alapján történhet.

a) Mezőgazdasági majorokban

- Különböző szakipari szolgáltatások (javítóműhelyek, bontók, fafeldolgozók, stb.)

- A termeléshez szükséges anyagok, gépek értékesítése (vegyi anyagok, vetőmagok, alkatrészek, stb.)

- A termény és egyéb növénytermesztési termékek, élő állat felvásárlás, tejbegyűjtés, stb.

- Esetleges feldolgozók, sütőde, élelmiszeripari üzem, pince, közvágóhíd, közraktár, stb, helyezhetők el, melyek esetében a 152/1995. (XII. 12.) Korm. Rendelet szerinti tevékenységi körökben környezeti hatástanulmány készítenő.

## VIII. TÁBLÁZAT

Mezőgazdasági majorok

Beépítési mód	Övezeti jele	Az építési telkek				Építmény min-max. magas-sága
		Legkisebb területe	Legkisebb szélesség	Legkisebb mélysége	Legnagyobb beépítettsége	
		m <sup>2</sup>	m	m	%	m
Szabadon álló (SZ)	Mg	1000*	25	25	40	7,5

Egyéb előírások:

legkisebb zöldfelület 40 %

környezetvédelmi besorolás

levegőminőség: védett I.

zajvédelmi: iparterület lakóterületekkel és intézményekkel vegyes terület

rezgésvédelem: 40 m/s<sup>2</sup>

épület alapozás eseti talajmechanikai szakvélemény alapján készítenő

Közművesítés: részleges

A szennyvízszikkasztás átmenetileg sem engedhető meg.

Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, illetve szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül előtisztítani, illetve előkezelni kell.

## 23. §

### 9. Különleges területek

(1) 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 területfelhasználási mód szerinti tagozódása: Különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek.

a) temető (T)

b) sporttelep (SP)

c) szennyvíztisztító telep (K-Szt) a területen csak a szennyvíztisztítást és kezelést kiszolgáló építmények helyezhetők el. A szennyvíztisztító telep építményeinek rendezett terepszintje a MÁSZ + 1 m magasságában kell lennie.

#### IX. TÁBLÁZAT

Az építési övezet funkcionális besorolása					
Az építési telek					
Övezeti jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Legkisebb terület m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség	Építménymagasság legkisebb-legnagyobb értéke m
T	Működő temető	Csak kiszolgáló épület	K*	10	4,5
SP	Sportpálya	Csak kiszolgáló ép. Sportcsarnok	K*	10	7,5
KSzt-t	Szennyvíztisztító telep	szabadon álló	3000 m <sup>2</sup>	01	7,5

1. K\* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási Terven jelölt területi határok

2. A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.

#### IV. Fejezet BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 10. A közlekedési területek általános előírásai

#### 24. §

(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	18 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén Kerékpárút esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói: Közlekedési létesítmények, Közművek és hírközlési létesítmények.

#### 25. §

## 11. Közműlétesítmények, közműellátás

- (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 közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű kivitelezés érdekében.
- (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) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
  - b) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként — szigorúan ellenőrzött kivitelezett — zárt szennyvíztároló medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztároló medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
  - c) A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni
  - d) 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.
  - e) A VIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 4-4, 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.

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

#### (12) Villamosenergia ellátás

- a) A középvezettségű 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.
- b) A villamosenergia 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 villamosenergia közép- és kisfeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

#### (13) Gázellátás

- a) Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású 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.
- b) Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomásszabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetőek.

#### (14) Távközlés

- a) A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.
- b) 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

## 26. §

### 12. Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

(1) A település igazgatási területen 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 engedélyezhetőek: 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.

(7) A közterületek megvilágítását biztosítani kell.

(8) Közterületen a biztonságos gyalogsközlekedést biztosítani kell.

## **ZÖLDTERÜLETEK (Z)**

### **Általános előírások**

#### **27. §**

(1) A község területén az OTÉK 6. § (3) és 27. § alapján a belterületen,

#### **Z KÖZPARK**

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

#### **Z övezet**

#### **Közparkok területe**

#### **28. §**

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

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

(3) Az övezetbe elhelyezhető: a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), Vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely. A terület fenntartásához szükséges épület.

#### **29. §**

### **(Beépítésre nem szánt területek) A külterület területfelhasználási egysége**

(1) A külterület a következő területfelhasználási egységekre tagolódik

- a) Közlekedési területek
- b) Mezőgazdasági rendeltetésű területek
- c) Erdőgazdasági rendeltetésű területek
- d) Egyéb területek

(2) A külterületre vonatkozó területfelhasználást a szabályozási és övezeti terv külterületi tervlapja tartalmazza.

### **Erdőterületek E Általános előírások**

#### **30. §**

(1) A legmagasabb szintű jogszabály Az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény 1996. évi XIV. tv.

(2) A község igazgatási területén az OTÉK 6. § (3) és 28. § alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján

E1 védelmi célú erdő

E2 egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdő

E3 gazdasági célú erdő

E4 természetvédelmi területek erdői övezetek kerültek megkülönböztetésre.

#### **E-1 övezet**

### **Védelmi rendeltetésű erdők**

#### **31. §**

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

(2) Területükön építmények nem helyezhetők el.

#### **E-2 övezet**

### **Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők**

#### **32. §**

(1) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 2 %-os beépítettséggel

(2) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

#### **E-3 övezet**

### **Gazdasági erdők**

#### **33. §**

(1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.

(2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.

(3) 3.) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

#### **E-4 övezet**

### **Természetvédelmi területek erdői**

#### **34. §**

A természetvédelmi területek erdeire az illetékes természetvédelmi államigazgatási szervek előírásai vonatkoznak.

### **Mezőgazdasági területek**

#### **Általános előírások**

#### **35. §**

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

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

MG-I intenzív használatú mezőgazdasági terület

MG-Ex intenzív használatú mezőgazdasági terület — major létesítési tilalommal

MG-E extenzív használatú mezőgazdasági terület

KSZ kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlőültetvények

MG-T tanyás térség kertgazdasági funkcióval

TK Termékvédelem alatt álló területek Kesznyéteni TK területe (zónabeosztás, jelen rendelet szerint)

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

### MG-I

#### Intenzív hasznosítású mezőgazdasági terület

#### 36. §

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon — viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra. (általában a belterülethez csatlakozó területek)

#### X. TÁBLA

Beépítési mód	Övezeti jele	Az telkek		Építmény min-max. magassága
		Legkisebb terület	Legkisebb	
		m <sup>2</sup>	%	m
SZ	MG-I	6000 (+10 ha)	3	4,5

(2) A lakóház építés feltétele továbbá legalább 10 ha terület művelési és tulajdonlasi kötelezettsége.

(3) Az

- a) Az MG-Ix-el jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) M övezet (major) számára új területet kialakítani nem lehet.
- b) A Kesznyéteni TK védőzónáján belül lévő területeken új M övezet csak a rendezési terv módosításával alakítható. A meglévő majorok környezetvédelmi felülvizsgálata szükséges.
- c) A fentiekben nem említett szántó művelésű területeken, elvi engedélyezési eljárás lefolytatását követően alakítható terület új (mezőgazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.

### MG-E

#### Extenzív hasznosítású mezőgazdasági terület

#### 37. §

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon — viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeplő, 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.

## XI. TÁBLÁZAT

Beépítési mód	Övezeti jele	Az é itési telkek		Építmény min-max. magasság a
		Legkisebb terület	Legkisebb beépítettsége	
		m <sup>2</sup>	%	m
SZ	MG-E	6000 +3 ha	3	4,5

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására legalább 3 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m homlokzatmagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3-5 %-ának beépítésével. Az épületek tömbösített formában helyezendők el. A Kesznyéteni TK területén létesítendő tanyaépületek az elhelyezéséhez az illetékes természetvédelmi hatóság engedélye is szükséges.

(3) A

- A Kesznyéteni TK védőzónáján belül lévő területeken új M övezet csak a Bükki Nemzeti Park engedélye alapján lehetséges.
- A fentiekben nem említett szántó művelésű területeken, elvi engedélyezési eljárás lefolytatását követően alakítható terület új (mezőgazdasági) ipari gazdasági tevékenység számára.

### Kertgazdálkodásra szolgáló terület

## 38. §

(1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

(2) A legkisebb beépíthető telek területe szőlő, gyümölcsös, vagy kertművelési ág esetén 720 m<sup>2</sup>, szántó vagy gyepterület esetén 1500 m<sup>2</sup>. Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, melynek alapterülete 30 m<sup>2</sup>

(3) A KE tartozó területek építési feltétele

- Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor elhelyezhető.
- Földbevéjt pince építése csak a talajvíz elleni szigetelés biztosítása esetén létesíthető.

## XII. TÁBLÁZAT

Beépítési mód	Övezeti jele	Az építési telkek		Építmény min-max. magassága
		Legkisebb terület	Legkisebb	
		m <sup>2</sup>	%	m
SZ	KE	3000	3	4,0

### Védelmi célú területek

### Kesznyéteni TK zónabeosztása és az ott betartandó előírások

## 39. §

A Kesznyéteni Tájvédelmi körzet területei a következők

0156, 0157/a-b, 0158-0159, 0160/a-b, 0162/1-5, 0163/1/a-b, 0163/2-3, 0164/1-2, 0165-0166, 0167/a-b, 0168/1-2, 0169, 0170/a-b, 0171-0172, 0173/1/a-c, 0173/2/a-b, 0174/1-2, 0175/1-2, 0177, 0179, 0180/a-g, 0181-0182, 0184, 0185/a-b, 0186-0187, 0190-0195, 0199, 0200-0202, 0205, 0206/a-b,

0209-0220, 0223-0225, 0226/a-c, 0227/a-b, 0228/1, 0228/2/a-b, 0228/3, 0230, 0231/a-c, 0236-0239, 0240/a-d, 0243/a-b, 0244, 0245/a-b, 0246/a-c, 0248-0259, 0260/a-b, 0262-0264, 0265/a-f, 0266, 0267/a-b, 0268-0273, 0277-0279, 0280/a-d, 0281, 0282/a-b, 0283, 0284/1/a-b, 0284/2/a-b.

(1) A TK-ek zónabeosztása, és az ott betartandók előírások

- AA-zóna

A TK legkiemelkedőbb természeti értékű területe, kizárólag a természetvédelem érdekeit kell, hogy szolgálja. A területhasználat csak a védett terület természetvédelmi kezelésének érdekében történhet. Látogatása kizárólag engedéllyel lehetséges.

- A-zóna

A TK kiemelkedő természetvédelmi értékekkel bíró része. Beavatkozás, gazdasági tevékenység kizárólag a természetvédelmi értékek védelmében végezhető. Látogatása kizárólag engedéllyel lehetséges

Mindkét zóna esetében elmondható, hogy a természetkímélő módon folytatott legeltetés, kaszálógazdálkodás, a nádasok kíméletes vágása része a természetvédelmi kezelésnek, és mint ilyen, a természetvédelem érdekeit szolgálja.

- B-zóna

A TK egyéb értékes területei, rendeltetésük a természeti értékek védelme. A természeti értékek védelmével összeegyeztethető gazdálkodási tevékenység és ökotúrizmus folytatható.

- C-zóna

Az eredeti tájalkotó természeti elemekből kevesebbet megőrző, de jelentős zoológiai és szigetszerűen botanikai értékeket őrző területek. A természeti értékek védelmével összeegyeztethető gazdálkodási tevékenység és ökotúrizmus folytatható.

A tájvédelmi körzetek bővítése a Tisza mentén történik, jobbra azok hullámterét mint ökológiai folyosót — igénybe véve. Tekintettel a hullámterek jelen állapotára, ott jelenleg csak a C zónába való besorolását látom lehetségesnek. A későbbi kutatások függvényében lehetséges egyes szigetszerű részek átminősítése a B kategóriába.

(2) Védettségi kategóriák

Bioszféra rezervátummá nyilvánítás nincs tervezve a Kesznyéteni TK és a Borsodi Mezőség TK területén.

A Kesznyéteni TK AA zónába eső mocsárterületeit a Ramsari egyezmény hatálya alá javasolták.

A Borsodi Mezőség TK AA és A zónájú területeinek a fokozottan védetté nyilvánítása folyamatban van.

(3) Védőövezetek

A térképen ábrázolva

Előírások:

- Olyan infrastrukturális, ipari, vagy mezőgazdasági létesítmény nem létesíthető a védőzónában, amely károsan befolyásolhatja a védett terület állapotát. Ezt a hatást környezeti hatásvizsgálat keretében kell vizsgálni.

- A TK vízháztartására befolyással bíró vízgazdálkodási (meliorációs) beavatkozások csak a természeti érdekek sérelme nélkül végezhetők. Ezt a hatást környezeti hatásvizsgálat keretében kell vizsgálni.

- A mezőgazdasági és egyéb vegyszerhasználat során gondoskodni kell arról, hogy az a védett területre ne juthasson.

**Egyéb területek.  
VT-1, VT -2 övezetek  
Vízgazdálkodási terület**

40. §

(1) VT-1 jelű övezetbe tartozik a Sajó folyó, annak partja és közvetlen környezete. 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.

(2) 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 tilalonn lép életbe.

(3) VT-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területe védőterületei. Területükön építmények nem helyezhetők el.

#### **Tartalék területek**

##### **T-1**

#### **41. §**

(1) A település távlati területi fejlesztései számára a várhatóan csak a terv távlatán túl felhasználásra kerülő területként jelöli a következők szerint:

a.) Tartalék lakó terület (átmeneti hasznosításként mezőgazdálkodásra felhasználható)

(2) A tartalék területeken olyan építményt elhelyezni nem lehet, mely a távlati területfelhasználást korlátozná.

#### *V. Fejezet*

#### *Építészeti értékek védelme*

#### **13. Az építészeti örökség védelme**

##### **42. §**

(1) A település épített környezetének építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében.

(2) ORSZÁGOS VÉDELEM KERETEIN BELÜL

- Műemléki jelentőségű terület (javaslat)

- Egyedi védelem (javaslat)

(3) HELYI ÖNKORMÁNYZATI VÉDELEM KERETEIN BELÜL (66/1999.(VIII 13.) FVM rendelet szerint) Területi védelem szerint:

- Utcaképi védelem

- Hagyományörző építészeti karaktervédelem

- Építészeti karaktervédelem

-Településszerkezeti védelem

- Egyedi védelem mint szabályozásban érvényre jutói védelmi fokozatok kerültek bevezetésre.

#### **14. A védett területek és objektumok lehatárolása**

##### **43. §**

(1) 1.) Műemléki jelentőségű terület: LIV/97 Törvény a műemlékekről rendelkezései alapján műemléki védelem kezdeményezhető a 32.§ (1) bek. alapján. A község főterének környezetében, ahol a református templom áll, a legmagasabb fokú védelem elrendelése szükséges. A védettséggel járó

szabályokat a műemléki törvény szabályozza. A védettség elrendeléséig a településszerkezeti terven jelölt területen, a műemléki környezetre vonatkozó szabályokat kell betartani.

(2) Egyedi védelemre javasolt:

- Református templom
- Vízierőmű

(3) Helyi önkormányzati védelem fokozatai

- a) Településszerkezeti védelem: Településszerkezeti védelemre javasolt az Arany János u., Felszabadítók u. és Sajó által határolt terület. A településszerkezeti védelem alatt álló területeken az utcaszélesítés, új utak nyitása csak nagyon körültekintően és a szükséges legminimálisabb mértékben engedhető meg.
- b) Utcaképi védelem: A hagyományos építészeti értékeket legtisztábban megőrző utcaszakaszok védelme érdekében utcaképi védelem alatt áll: Béke tér által határolt terület. Elsősorban a homlokzatok és kerítések megtartása, illetve rekonstrukciója szükséges. A harsány színekre történő színezés nem engedhető meg. Az utcaképi védelem a jelölt utcaszakaszok épületeinek beépítési módját, az épületek építészeti arculatának, tömegének, jellemző paramétereinek megőrzését jelenti. A védett utcaszakaszon lévő, a védett értékeket hordozó épület lebontása csak az önkormányzati képviselő testület hozzájárulásával engedélyezhető. Az épületek felújítása illetve új építése csak a meglévő értékekhez szigorúan igazodó módon történhet.
- c) Hagyományőrző építészeti karaktervédelem: A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés érdekében Hagyományőrző Építészeti karaktervédelem alatt áll a Kossuth u., Petőfi utca által határolt terület. A védett területen az épületek csak oldalhatáronállóan helyezhetők el. Az épületek meghatározó építészeti jellegzetességeit a helyi védelem alatt álló épületeket alapulvéve kell meghatározni. Ennek megfelelően az utcára merőleges tetőgerincű épületeket, a helyben jellegzetes módon esetenként oldaltornácos, utcai homlokzaton két ablakkal megjelenített módon kell építeni, kontyolás, az oromfalban tetőtéri erkély-loggia nem tervezhető. Egyéb építészeti kiegészítések alkalmazása, pl. ablak körüli vakolatdíszítés alkalmazása szükséges. A tetőtéri beépítéskor szükséges ablakokat csak tetősíkban szabad elhelyezni. A homlokzatokon, kerítéseken alkalmazásra kerülő anyagokat, színeket hagyománytisztelő módon kell megválasztani.
- d) Objektum védelem, épületek helyi védelme: Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 56-57. §-a, illetve a (66/1999. (VIII. 13.) FVM rendelet - alapján jelen rendelet helyi építészeti örökségként tesz kijelölést, egyedi védetté nyilvánítást és rendelkezik azok fenntartásáról, használatáról és bemutatásáról.
  - A helyi védelem alá vont épületek felújítását, a műemléki Hivatal megyei referensével is véleményezett tervek alapján lehet csak engedélyezni.
  - A helyi védettségű épületekre bontási engedély nem adható. (A bontási engedélyhez a helyi védelem feloldása szükséges, mely képviselő testületi döntést igényel.)
  - A helyi védettségű épületek felújításakor, átalakításakor, a védelem tárgyát képező építészeti alaprajzi, homlokzati elemeket-, melyeket külön helyi védelmi kataszter keretein belül kell rögzíteni-, megváltoztatni nem lehet, illetve a felújítás és az átalakítás során az egységesebb építészeti megjelenés és az épület értékének növelése érdekében intézkedéseket kell hozni.

(4) 4.) Helyi, önkormányzati védelemre javasolt épületek

- Ady Endre u. 13.
- Móricz u. 11.
- Móricz Zsigmond u. 25
- József A u. 12

- József A u. 16
- Táncsics u. 7.
- Kossuth u 51

A helyi önkormányzati védelem alatt állóépületeken elsősorban a homlokzat és a tömeg tartandó fenn. Az épületek fenntartására külön alap hozható létre.

(5) A régészeti lelőhelyeken és környezetükben a muzeális emlékek védelméről szóló 1963. évi IX. sz. törvényerejű rendelet, valamint a végrehajtásról kiadott 2/1965. (I. 8.) MM rendelet szerint kell eljárni. Amennyiben a közigazgatási területen jelentősebb földmunkák során régészeti lelet kerül felszínre, a munkálatokat fel kell függeszteni és az illetékes Múzeumok Igazgatóságát kell. Régészetiileg védett területek a Hermann Ottó Múzeum nyilvántartásba vett, kataszterezett területei:

Luci Abony  
 Sárrét dülő  
 Volt tsz terület  
 Béke tér 19.  
 Tehenészeti telep  
 Majthényi domb

(6) Ezidáig nem ismert és nem nyilvántartott területekre vonatkozóan az 1997. Évi CXL. Törvény 35. §-ában foglaltakat kell figyelembevenni és betartani.

#### *VI. Fejezet* *Egyes sajátos jogintézmények*

#### 44. §

(1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések).

(2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha

- a) a terület rendeltetészerű használatát szolgálja,
- b) közérdeket nem sért,
- c) az építmények csak a hozzájuk tartozó terület jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telekterülete nélkül nem idegeníthetők el.

#### 45. §

Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozás terv tartalmazza. A település igazgatási területét érintő tilalmak, korlátozások:

1.) Változtatási tilalom, három év eltelte után megszűnik, szükség esetén további egy évvel meghosszabbítható. A változtatási tilalommal terhelt területen telket alakítani, új építményt létesíteni, a meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, ill. más értéknövelő változtatást életveszély elhárításán kívül végrehajtani nem szabad. Változtatási tilalom a Sajó menti parti sáv, mely árvízvédelmi töltés megépítésének, vagy az erre vonatkozó tervek elkészítéséig tartandó fenn.

#### 46. §

Elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot az alábbi ingatlanok esetében:

1.) Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezet tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselő-testület esetenként (60 napon belül) határoz.

#### 47. § [Telekalakítás szabályai]

- (1) Az OTÉK III. fejezetében foglaltak és a 85/2000. (XI. 08.) FMV rendelet szerint kell eljárni.
- (2) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.
- (3) A szabályozási terv szerinti telekcsoport rendezésénél a telkeket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

#### 48. §

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

#### 49. §

Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. tv. 30.§-a szabályozza. A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét célszerű napirenden tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

#### 50. §

#### Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet 2002 április 18.-á.lép hatályba.
- (2) *A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.*


  
**Kécső Imre**  
polgármester



  
**Matócsiné dr. Kovács Krisztina**  
jegyző

*A rendelet kihirdetésének napja:*

**Kesznyéten, 2024. november 13.**

  
**Matócsiné dr. Kovács Krisztina**  
jegyző

1. melléklet a 4/2002. (IV. 18.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Kesznyéten\_Belterületi szerkezeti tervlap\_2002.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



2. melléklet a 4/2002. (IV. 18.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Kesznyéten\_Belterületi\_szabályozás\_2002.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



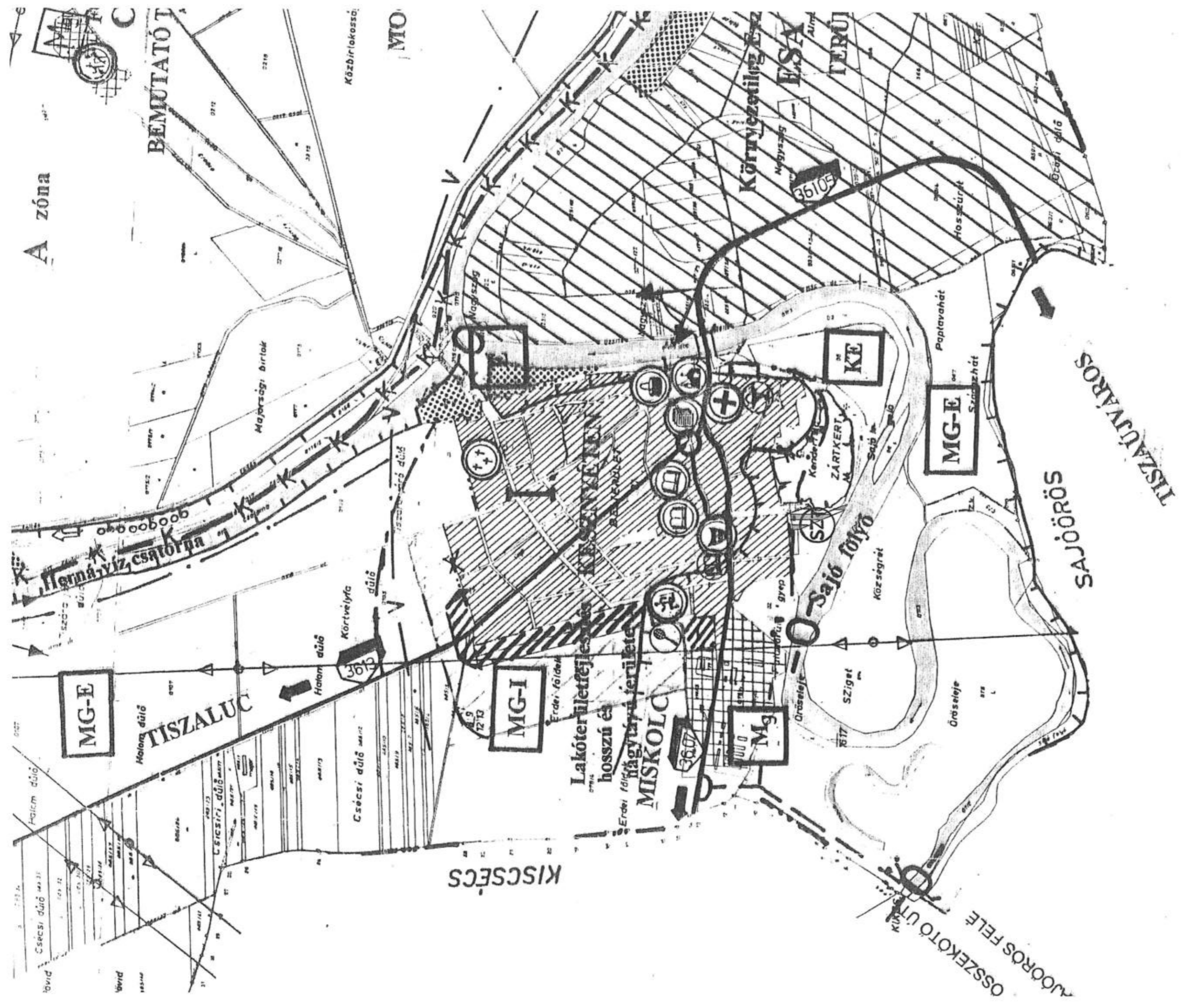
3. melléklet a 4/2002. (IV. 18.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) Kesznyéten\_Külterületi\_szabályozási\_tervlap\_2002.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



**üres cím**

(A melléklet szövegét a(z) Kesznyéten\_Szerkezeti terv módosítás\_2008.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

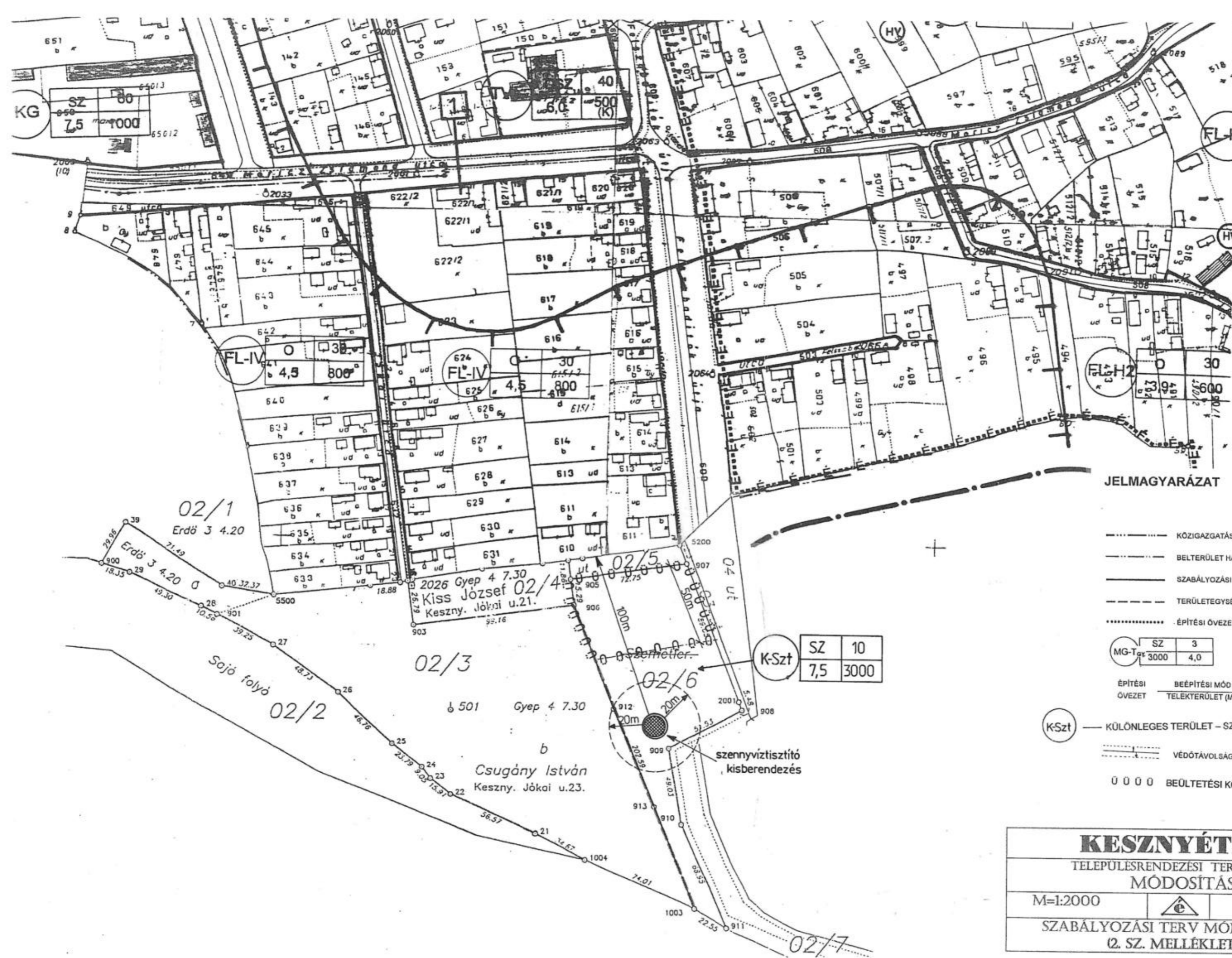


**JELMAGYARÁZAT**  
 szennyvíztisztító telep  
 kertgazdasági hasznosítású terület  
 extenzív mezőgazdasági terület

**KESZNYÉTEEN**  
 TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK  
 MÓDOSÍTÁSA  
 M=1:20000  2008.  
 TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA  
 (1. SZ. MELLEKLET)

**üres cím**

(A melléklet szövegét a(z) Kesznyéten\_Szabályozási terv módosítás\_2008.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



**JELMAGYARÁZAT**

- KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLET HATÁRA
- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERÜLETEGYSÉG HATÁRA
- ..... ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA

MG-T	SZ	3
	g	3000
		4,0

ÉPÍTÉSI ÖVEZET	BEÉPÍTÉSI MÓD TELEKTERÜLET (M <sup>2</sup> )	BEÉPÍTÉSI % ÉP. MAGASSÁG (M)
----------------	---	---------------------------------

K-Szt — KÜLÖNLEGES TERÜLET – SZENNYVÍZTISZTÍTÓ TELEP

----- VÉDŐTÁVOLSÁG

0 0 0 0 BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG HATÁRA

<b>KESZNYÉTEEN</b>		
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVENEK MÓDOSÍTÁSA		
M=1:2000		2008.
SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA (2. SZ. MELLÉKLET)		

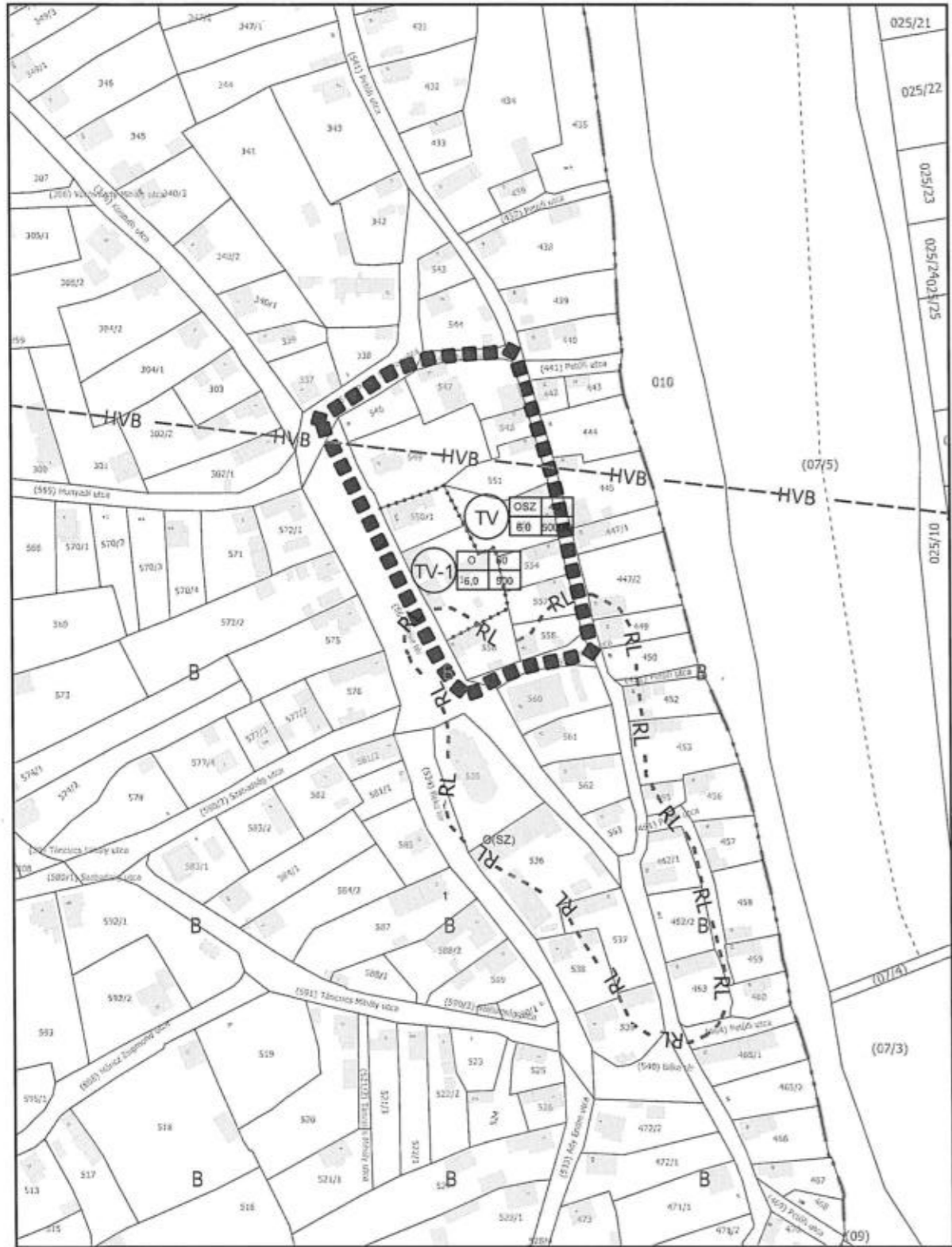
6. melléklet a 4/2002. (IV. 18.) önkormányzati rendelethez<sup>4</sup>

(A melléklet szövegét a(z) szabályozási tervelap.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

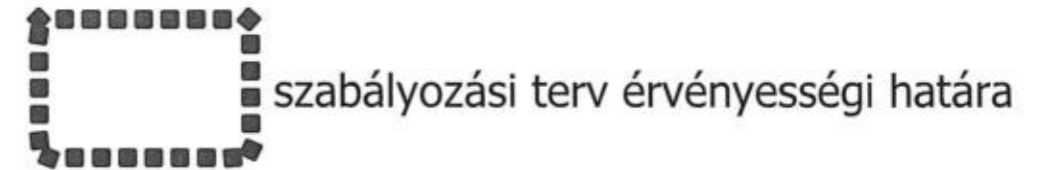
---

4 A 6. mellékletet a Kesznyéten Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI. 13.) önkormányzati rendelete 3. § (1) bekezdése iktatta be.

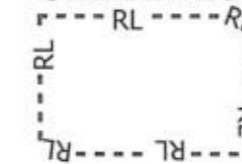
# KESZNYÉTEN SZABÁLYOZÁSI "FEDVÉNY" TERVLAP



## Jelmagyarázat



szabályozási terv érvényességi határa



Nyilvántartott régészeti lelőhely

..... Övezethatár



O	60
6,0	500



OSZ	40
6,0	500(K)

0 100 200 300 400 m



Készült az állami alapadatok, valamint az e-közmű  
adatok felhasználásával

I. melléklet a                      rendeletehez

**Megbízó:** Kesznyéten Község Önkormányzata  
3759 Kesznyéten Béke tér 17.

**Tervező:** Gergely Péter  
3535 Miskolc, Bartók Béla utca 58.  
+36704515583

**Településtervező:** Gergely Péter  
okl. településtervező mérnök  
tnsz.: TT 05-0489

**Terv:** Kesznyéten Község  
településrendezési eszközök  
módosítása

**Tervlap:** Szabályozási terv  
fedvény tervlap

**Dátum:**  
2024. szeptember

**Lépték:**  
M = 1:4000

**Tervlap jel:**  
SZT-2024/M1

7. melléklet a 4/2002. (IV. 18.) önkormányzati rendelethez<sup>5</sup>

(A melléklet szövegét a(z) Kesznyéten\_Belterületi\_szabályozás\_2002 - MÓD\_2024\_szerk.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

---

5 A 7. mellékletet a Kesznyéten Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2024. (XI. 13.) önkormányzati rendelete 3. § (2) bekezdése iktatta be.

# KESZNYÉTEN

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

### SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:2000

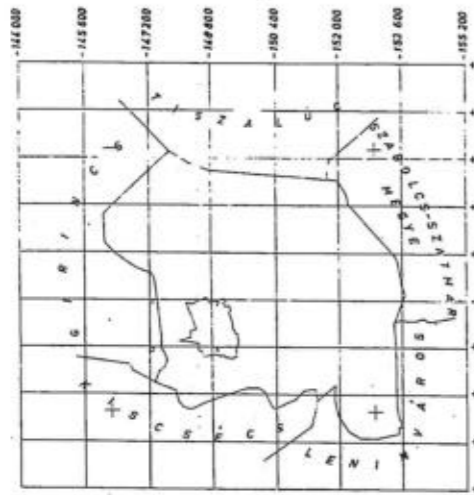
### BELTERÜLET

Hengervetületi Eszaki Rendszer

Felmérés éve: 1973

Felmérést végezte:

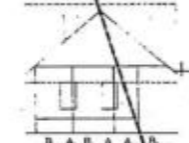
alföldi Geodézia és Térképészeti Vállalat.



Lakóház típusok:



Ajánlott építkezési rendszerek szabványos méretei



#### JELMAGYARÁZAT

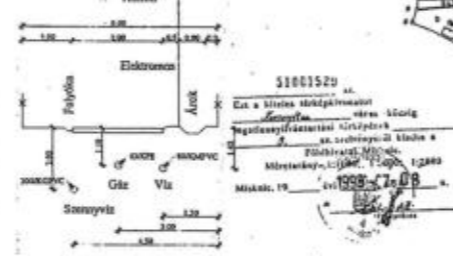
- BELTERÜLETI HATÁR
- MEGELŐDŐ SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI VONAL
- TERÜLETSZÉKSÉGI HATÁR
- JÁRVADOLT TERÜLETHATÁR
- MEGELŐDŐ ÉPÜLET
- JÁRVADOLT ÉPÜLET
- KÖZLELKEDŐ ÉPÍTÉSI VONAL
- ÁRTERÜLET HATÁRA
- VÉDŐKÖVÉSKÉ
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET HATÁRA
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI SZABÁLYOZÁS JÁRVADOLT TERÜLET
- HELYI ÉRTÉKVÉDELMI JÁRVADOLT ÉPÜLET
- MŰKÖDŐ VÉDELMI JÁRVADOLT TERÜLET

FL-II	0	30
	4,5	500

- | ÉPÍTÉSI ÖVEZET | BÉRHATÁR  | BÉRHATÁR  |
|----------------|---|---|
| FL             | LEGKISEBB TELJESÍTMÉNY                                  | LEGKISEBB TELJESÍTMÉNY                                  |
| FL-II, III, IV | FALUSZAG HATÁRTERÜLET                                   | FALUSZAG HATÁRTERÜLET                                   |
| TV             | TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERÜLET                              | TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERÜLET                              |
| KG             | KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET             | KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET             |
| IG             | IPARI GAZDASÁGI TERÜLET                                 | IPARI GAZDASÁGI TERÜLET                                 |
| S              | SPORT TERÜLET   | SPORT TERÜLET   |
| H              | ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET                                    | ÉRTÉKVÉDELMI TERÜLET                                    |
| —              | ÖNÁLLÓ  | ÖNÁLLÓ  |
| —              | KÖZTÖLTÉS (VÉDŐFAL) ÉS KERÉKPÁR ÚT JÁRVADOLT NYOMVONALA | KÖZTÖLTÉS (VÉDŐFAL) ÉS KERÉKPÁR ÚT JÁRVADOLT NYOMVONALA |

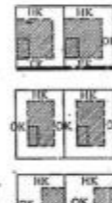


#### Köznyelvi elhelyezés:



#### BÉRPÍTÉSI MÓDOK

- Értékvédelmi határ:**
- EK = előlét = 2,00 m vagy 3,00 m
  - OK = oldalán = 4,00 m
  - IK = hátsón = 6,00 m
- Szabványos határ:**
- EK = előlét = 1,00 m vagy 3,00 m
  - OK = oldalán = 3,00 m
  - IK = hátsón = 6,00 m
- Víz útjának határ:**
- EK = előlét = 2,00 m vagy 3,00 m
  - OK = oldalán = 6,00 m



	<b>KESZNYÉTEN</b> TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE SZABÁLYOZÁSI TERV A BELTERÜLETRE	<b>SZ-1</b> 2002. JAN. M=1:2000 LÉPÉNY
TERVEZŐ: [Name] TERVEZŐI TÁRSASÁG: [Name] TERVEZÉSI ÉRTÉK: [Value]	TERVEZÉSI ÉRTÉK: [Value] TERVEZÉSI ÉRTÉK: [Value]	TERVEZÉSI ÉRTÉK: [Value]