

SAJÓSZÖGED ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

21/2004./XII.22./sz. KT. RENDELETE A

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL ÉS

SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

a módosításokkal egységes szerkezetben

(Tervezet, a módosítások dőlt betűvel szedve)

Sajószöged Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés c) pontjában, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján,

a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva,

az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 5.§ (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró

B-A-Z Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatal Állami Főépítész,
Észak-magyarországi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség,
B-A-Z Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve,
B-A-Z Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
B-A-Z Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelősége,
B-A-Z Megyei Kormányhivatal Kulturális és Örökségvédelmi Iroda,
Bükki Nemzeti Park Igazgatósága
B-A-Z Megyei Kormányhivatal Földhivatala
B-A-Z Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága,
Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Miskolci Igazgatósága,

az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§ (6) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró B-A-Z Megyei Kormányhivatal Építésügyi Hivatala Állami Főépítész, véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

- (1) A rendelet hatálya **Sajószöged** község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, épületet és más építményt építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak az általános jogszabályi előírások (OTÉK, szabványok) és jelen rendelet, valamint a Településrendezési Terv és Szabályozási tervei (T-2, és T-3) és a Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) együttes alkalmazásával szabad.

2. §

Építési engedélyezés általános szabályai

Engedélyhez kötött építési munkák

- (1) 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.
- (2) Területi Tervtanácsra kötelezett épületeket e rendelet csak azokra az intézményekre terjeszti ki, amelyek a településközpontban épülnek, vagy községháza épület, ravatalozó épület, mezőgazdasági magastároló. Tervtanácsra nem kötelezettek az országos pályázaton nyertes tervek.
- (3) A közterületen hatósági engedéllyel elhelyezhető építmények köre:
 - a.) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b.) árusító pavilon (mozgó árusítóhely létesítése),
 - c.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - d.) köztisztasággal kapcsolatos létesítmények (tárgyak),
 - e.) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f.) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - g.) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás.

3. §

Építési engedély kérelem mellékletei

- (1.) Az építési engedélykérelmekhez a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 12.§-án, illetve 17.§-án túlmenően más munkarészeket nem kell csatolni.

4.§

Építési engedélykérelmek elbírálásának szabályai

- (1) A 46/1997.(XII.29.)KTM rendelet 18.§ szerinti előírásokat érvényesíti az építési engedély iránti kérelem elbírálása során az építésügyi hatóság.
- (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 terület-felhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:
 - a.) az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon- vagy közbiztonság esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul.

- (4) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület-előkészítés, belvízrendezés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható. Elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (5) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet 42.§-ában és a 36/2002.(III.7.) Korm. rendelet az OTÉK módosításáról 12.§-ban előírt meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.

5. §

Belterületi határmódosítás

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást irányoz elő a T-2 és T-3 jelű szabályozási terven jelölt területi határokkal.
- (2) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
- (3) A lakóterületeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem szükségszerűen kell belterületbe vonni. Amennyiben a területek nem kerülnek belterületbe vonásra, úgy beépítésre szánt területként kezelendők, ahol a Szabályozási Tervben és HÉSZ-ben meghatározott övezeti szabályozás érvényes.

6.§

Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási terv kötelező elemeinek jelmagyarázatát a terv tartalmazza.
- (2) A kötelező szabályozási elemek:
- szabályozási vonal, (közterületek és nem közterületek elválasztó vonala)
 - szabályozási szélesség,
 - építési övezetek határa,
 - övezeti besorolás, terület-felhasználási besorolás,
 - építési övezeti előírások, ezen belül:
 - beépítési mód,
 - telekre vonatkoztatott legkisebb szélesség,
 - legkisebb mélység,
 - legkisebb telekterület,
 - legkisebb zöldfelület,
 - legnagyobb beépítettség,
 - a megengedett építménymagasság,
 - építési hely,
 - építési határvonal, (táblázatban és HÉSZ-ben)
 - építési vonal,
 - beültetési kötelezettség,
 - elővásárlási jog,
 - a területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások

- előkert mérete,
- hátsó és oldalkert méretek,
- közművesítési előírások,
- terepszint alatti építmények előírásai,
- környezetvédelmi előírások.

(3) Irányadó elemek:

Az azonos építési övezeten belüli telekosztás, telekalakítások.

(4) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:

a.) A kötelező szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges, kivéve az alábbiakat:

Az építési övezet és a nem közterületen belüli sajátos építési használat határa, amelyek az övezeti előírások és a telekalakítások megtartása mellett módosulhatnak, ha az nem eredményezi az érintett övezetek ellehetetlenülését, és nem haladja meg az érintett ingatlan, vagy övezet területének 20%-át.

b.) Az irányadó szabályozási elemek módosítása – rendezési terv módosítása nélkül akkor lehetséges, ha az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi kívánalom teljesítésre kerül;

- a meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal, vagy övezeti határ nem tilt) rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani;
- telekösszevonások esetén is be kell tartani a szabályozási tervben meghatározott kötelező szabályozási elemeket (legnagyobb beépítettség, építménymagasság, beépítési mód, kötelező építési vonal).

7. §

A telekalakítás szabályai

- (1) A község területén építési telket alakítani telekalakítási terv megléte esetén a szabályozási terv előírásainak betartásával lehet. A terv nem kialakult övezeteiben építési engedély az előírt közművesítés és a megközelítést biztosító köz, - illetve magánutak tényleges megléte esetén adható.
- (2) A Településszerkezeti Tervben előirányzott területrendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket, közlekedési területeket ki kell alakítani, majd a Szabályozási Tervben és Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előírásoknak megfelelő telekalakítások elvégezhetők.
- (3) Új építési telek kialakítása esetén az övezeti szabályozásban megadott minimális telekméretnél kisebb telket nem lehet kialakítani.
- (4) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.
- (5) A szabályozási terven jelölt telekösszevonásokat, telekhatár megszüntetéseket út céljára történő lejegyzéseket el kell végezni az építéshatósági eljárás során.

II. Fejezet

TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

8.§

Településszerkezet, területfelhasználás

A település igazgatási területe

- (1) **beépítésre szánt területre**, (beépített, további beépítésre kijelölt területre) amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettség legalább 10%
- (2) **beépítésre nem szánt területre** osztott, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5% lehet.
- (3) **A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:** (építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint) az alábbi terület-felhasználási egységre osztottak. (A terület felhasználási egységeket, határaikat és jelkulcsaikat a szabályozási tervek tartalmazzák.)

1./ Lakóterületek:

- kertvárosias lakóterületek (**Lke**)
- falusias lakóterületek (**Lf**)

2./ Vegyes területek:

- településközpont vegyes területek (**Vt**)

3./ Gazdasági területek:

- ipari gazdasági területek (**Gip**)
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (**Gksz**)
- mezőgazdasági üzemi területek (**Gmü**)

4./ Üdülőterületek:

- hétvégi házas üdülőterületek (**Üh**)

5./ Különleges területek:

- sportterület (**Kü-1**)
- temető területek (**Kü-2**)
- elektromos állomás, gyorsindítású erőmű (**Kü-3**)

(4) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

- 1./ közlekedési-, közmű elhelyezési, hírközlési területek **(Köu) (Kök)**
- 2./ zöldterületek **(Z)**
- 3./ erdőterületek **(E)**
- 4./ mezőgazdasági területek **(M)**
 - általános mezőgazdasági területek, **(Má)**
 - kertés mezőgazdasági területek **(Mk)**
- 5./ vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek **(V)**
 - Sajó medre és parti sávja.
 - Állóvizek medre és parti sávja

III. fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

9. §

Épületek, építmények elhelyezésének általános szabályai

- (1) Az egyes területfelhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a területfelhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.
- (2) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.
- (3) A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magastetős épületek tetőtereinek beépítése, és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is. Egy épületen belül csak egy tetőtéri építményszint létesíthető, melyet egy légtérben levő galériaszint kiegészíthet.
- (4) Alagsori helyiség, helyiség csoport, pinceszinti helyiség, helyiség csoport létesíthető a max. építménymagasságok betartásával az épületek alatt. A területeken terepszint alatti építmények – az elő-, oldal- és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.
- (5) Építmények közötti legkisebb távolság:
 1. Az OTÉK 36.§.(1) bekezdés szerint.

2. A szabályozott beépítési módtól az alábbi esetekben lehet eltérni:
Oldalhatáron álló beépítési mód:
- a.) Főépületek esetében:
- Ha a telek szélessége meghaladja a 16 métert, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 méter széles csurgótávolság elhagyásával lehetséges.
 - Amennyiben a telek szélessége meghaladja a 25 métert, szabadon álló épület-elhelyezés is megengedhető.
- b.) Melléképületek esetében:
- A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is létesíthető.
3. A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
4. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek szabályozása:
- a.) Előkertek:
 Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.
 A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:
 EK=... kötelező előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel, mely egyben kötelező építési vonal is.
 EK=K kötelező előkerti méret a kialakult előkerti méret alkalmazandó.
- b.) Oldalkertek:
- Az oldalkertek mérete OTÉK 35.§.(3) szerint kerüljön meghatározásra.
- c.) Hátsókertek:
- A hátsókertek OTÉK 36.§.(1), (2), (3), (4) bekezdés szerint, és a HÉSZ telekzónák építési határvonalai szerint történik (hátsó építési határvonaltól a hátsó telekhatárig).
5. Kialakult helyzet speciális előírásai:
- a.) Kialakult legnagyobb beépítettség:
 Amennyiben a kialakult beépítettségi mérték nagyobb, mint az övezetben megadott legnagyobb beépítettség mértéke, úgy a kialakult értéket lehet alkalmazni, a meglévő beépítettségi érték tovább nem növelhető.
- b.) Kialakult építménymagasság:
 A kialakult építménymagasság megtartható, de az tovább nem növelhető.
- c.) Kialakult telekterület:
 Amennyiben a kialakult telekterület kisebb, mint az övezeti szabályozásban megadott minimális telekterület, az egyéb övezeti előírások megtartása mellett a telek beépíthető (amennyiben telekmegszüntetési szabályozás nem érinti). A telek területe tovább nem csökkenthető.

10. §

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

- (1) A terv lakóterületei sajátos használatuk szerint kertvárosias (Lke) és falusias (Lf) lakóterületek.
- (2) A lakóterület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2 m² felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2 m² felületet meghaladó reklámjellegű homlokzatfestés.
- (3) A lakóterületek beépítésének feltételei, új lakóterületeknél:
 - legalább részleges közművesítés (közműves villamos energia, közműves ivóvíz, korszerű közműpótlóval szennyvízelhelyezés, nyílt árkos csapadékvíz elhelyezés).
- (4) A lakóterületeken terepszint alatti építmények – az elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt alagsor, pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíz nyomás elleni szigetelés szükséges.
- (5) A lakóterületeken fő- és melléképületek helyezhetők el (a fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. sz. mellékletben található meg).
- (6) Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek és csapadékvizek elvezetéséről ill. ártalommentes elhelyezéséről.
- (7) Az építmények üzemeltetése során, az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértéket.
- (8) Az (Lke) és (Lf) övezetű lakóterület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően az 1. sz. táblázat szerint meghatározott.
- (9) Falusias lakóterületen legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, vagy két önálló rendeltetési egység, kertvárosias lakóterületeken max. négylakásos lakóépület.
- (10) Átmenő, két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező lakóteleknél 80 m telekmélység felett megengedett mindkét utcafrontra lakóépület építése. A (Lke) és (Lf) övezet lakóterület átmenő telkeinél a sávos beépítési jellemzőket fél telekmélységgel kell figyelembe venni.
- (11) Sarokteleknél a szabadonálló épület elhelyezés megengedhető.
- (12) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek, és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg. Az állattartó épületek építménymagassága max. 4,5 m.
- (13) A lakótelkek funkcionális terület-felhasználását a korábban kialakult, hagyományos lakóudvar – gazdasági udvar – házi kert elrendezés szerint kell kialakítani. A gazdasági udvart a lakóudvartól és a kerttől vizuálisan le kell választani (tömör kerítés, növényzettel befuttatott kerítés). Ezt olyan esetben még szigorúbban kell tartani, ahol a kertvégek

közterületről láthatók, mert a melléképületek – (gazdasági udvar) látványa zavaró, településképp rontó lehet.

- (14) A lakóépületek és melléképületek között a beépítési oldalon 6,0 m távolságot kell tartani, vagy azokat közvetlenül hozzáépíteni.

Ez utóbbi esetben a lakóháztól számított 6,0 m-en belül állattartási célokat szolgáló melléképület nem lehet.

A helyben szokásos melléképületek a következők:

Járműtároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító, tároló építmények (tüzelőanyag-, mezőgazdasági tárolás) állattartás építményei, kisipari műhely, kiskereskedelmi üzlet, pavilon, kazánház.

- (14a)¹ Az építési telkek területén, ahol a villamosenergia távvezeték védőterülete nem biztosítható, ott a villamosenergia távvezeték közterületre történő kihelyezéséről gondoskodni kell.

- (15) A kertvárosias lakóterületeken elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 13.§ (2), (3) bekezdés szerint.

Melléképítmények: az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. szerintiéből: a.), b.), c.), d.), e.), f.), g.), h.), i.), j.), m.), és n.).

A kertvárosias lakóterületek funkcionális zónákra tagolódnak:

Lakó- és gazdasági udvar zónája:

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

Gazdasági és kert zóna:

1. Az utcai telekhatártól 20 métertől 40 m-ig számítandó zóna.
2. A melléképületek a kötelező oldalkerti és hátsókerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
3. Az utcai telekhatártól számított 40 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
4. Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
5. 40 m-nél rövidebb telken a min. 6,0 m hátsókertet biztosítani kell.

- (16) A falusias lakóterületen az OTÉK 14.§. szerinti épületek és építmények helyezhetők el.

- (17) A falusias lakóterületen még kivételesen sem helyezhetők el az OTÉK 14.§. (2) bekezdés 8. pontjában meghatározott építmények. Melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. szerintiéből csak az a.), b.), c.), d.), e.), f.), g.), h.), i.), j.), k.), m.), és n.) pontokkal jelöltek helyezhetők el.

¹ Beiktatta a 9/2011.(V.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2011.07.01-től

(18) A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.

Lakó és gazdasági udvar zónája

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

Gazdasági és kert zóna

1. Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 60 méterig terjedő zóna.
2. A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
3. Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
4. Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

11. §

Vegyes területekre vonatkozó általános előírások

- (1) A terv területén kijelölt vegyes területek sajátos használat szerint településközponti vegyes (Vt) területek.
- (2) A településközpont vegyes területeken elhelyezhető az OTÉK 16.§. (2) bekezdés szerinti épületek és építmények, kivételesen elhelyezhetők az OTÉK 16.§ (3) bekezdés szerinti építmények. Az OTÉK 1. sz. melléklet 54. szerintiékből az a.), b.), c.), d.), e.), f.), g.), h.), i.), m.) és n.) pontokkal jelölt melléképítmények helyezhetők el.
- (3)²
- (4) A településközpont vegyes terület építési telkein az elő- és oldalkertekben pavilonok és önálló építményként 2 m² felületet meghaladó reklámtábla építése nem engedélyezhető, és nem engedélyezhető 2 m² felületet meghaladó reklámjellegű homlokzatfestés.
- (5) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes beépítéssel (T-2 és T-3 tervnek megfelelően)
- (6) A településközpont vegyes területeken terepszint alatti építmények – az elő-, oldal és hátsó kertben elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.
- (7) A településközpont vegyes területeken fő- és melléképületek helyezhetők el (a fő- és melléképületek fogalom meghatározása az 1. sz. mellékletben található meg).
- (8) Valamennyi településközpont vegyes területen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek és csapadékvizek elvezetéséről ill. ártalommentes elhelyezéséről.

² Hatályon kívül helyezte a 8/2011.(IV.28.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan: 2011.04.29-től.

- (9) Az építmények üzemeltetése során az épületen kívüli tevékenység zajszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt határértékeket.
- (10) Az előkertek mélysége, a hátsókertek legkisebb mélysége szabályozási terv és HÉSZ szerint.
- (11) A településközpont vegyes terület telkeinek beépíthetősége a telekmérettől függően az 1. sz. táblázat szerint meghatározott.
- (12) A településközpont vegyes területen legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető.
- (13) A településközpont vegyes terület telkek funkcionális zónákra tagozódnak.

- Lakó és gazdasági udvar zónája

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

- Gazdasági és kert zóna

1. Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 40 méterig terjedő zóna.
2. A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
3. Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túl a telekrész nem beépíthető.
4. Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.

- Intézmény zóna

Elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó intézmények, igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épület elhelyezésére szolgál. Szabályozása T-2 szabályozási terv alapján előkert, építési vonal szerint, oldalkert, hátsókert HÉSZ szerint.

- (14) Átmenő, két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező teleknél 80 m telekmélység felet megengedett mindkét utcafrontra lakóépület építése.
- (15) Sarokteleknél a szabadon álló épület elhelyezés megengedhető.
- (16) Állattartásra szolgáló épületek, helyiségek, és melléképítmények építési telken történő elhelyezésénél irányadó védőtávolságokat és más építési feltételeket az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet határozza meg.
- (17) A településközpont vegyes területeket teljes közművesítéssel kell ellátni, a szennyvízcsatornázásig részleges közművesítettség elfogadható.

12. §

Az ipari gazdasági területek

- (1) Sajószöged ipari gazdasági területei nem jelentős zavaró hatású ipari gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. (Gip)
- (2) Az ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (3) Sajószöged ipari gazdasági területei az OTÉK 19.§. (2) bekezdés 2. pont szerinti „egyéb ipari területek”.
- (4) Az ipari gazdasági területen belül a szomszédos terület-felhasználási egységekkel határos területsávban környezetvédelmi szempontok figyelembevételével háromszintes zöldfelületet kell kialakítani.
- (5) Az ipari gazdasági terület kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a beépítés módját, a megengedett maximális beépítettséget, az építhető építménymagasság mértékét, zöldfelületek legkisebb mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.
- (6) Közművesítettségi fok teljes közművesítettség, a szennyvízcsatornázásig részleges közművesítettség megengedhető.
- (7) Az ipari – gazdasági területek terepszint alatti építmények – az elő-, oldal és hátsó kertbe elhelyezhető melléképítmények kivételével – csak a telkek „építési helyein” helyezhetők el. Az épületek alatt pinceszint létesíthető. A terepszint alatti építmények, pinceszint létesítésénél figyelembe kell venni a talajvíz szintet. Magas talajvíz esetén a talajvíznyomás elleni szigetelés szükséges.

13. §*

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

- (1) A T-2 jelű szabályozási tervben jelölt (Gksz) jelű területek sajátos használatuk szerint kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhetők az OTÉK 19.§ (2) bekezdés szerinti létesítmények, kivételesen elhelyezhetők az OTÉK 19.§ (3) bekezdés szerinti létesítmények.
- (3) Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás fenntartható.
- (4) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a közművesítettség mértéke teljes közművesítettség, a szennyvízcsatornázásig legalább részleges közművesítettség.
- (5) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági területeken a legkisebb telekméreteket, a legnagyobb beépítettséget, a legnagyobb építménymagasságot, a beépítési módot, a zöldterületek legkisebb mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.

* Módosította a .../2012. (.../2012.) rendelet. Hatályos a módosítás kihirdetését követő 30. naptól.

- (6) A Gksz jelű övezet kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (7) Az építési övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):
- átrakó építmény, mérlegház
 - üzletház
 - raktár
 - szociális helyiség építménye
 - üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
 - szolgálati lakó és szállásépületek
 - terület ellátó alapfokú intézmény
 - termék vezeték
 - üzemanyagtöltő
- (8) Elhelyezhető melléképítmények:
- garázs
 - kirakat szekrény
 - tüzelőanyag tároló
 - kazánház
- (9) Elhelyezhető terepszint alatti építmények
- (talajmechanikai szakvélemény alapján)
 - süllyesztett rakodó
 - mérlegház
 - technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pincehelyiség
- (10) A kereskedelmi szolgáltató területen a (6), (7), bekezdésben felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetők olyan nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület vagy létesítmény, melyek a lakóterületről védőtávolság betartását nem igényelik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás)
- (11) Mindennemű területhasználat csak engedélyezett, véleményezett tervek birtokában, a természeti és az épített környezet védelmét szem előtt tartva, környezetszennyezést kizáró módon, a lakosság életminőségének romlásának elkerülését biztosító módon végezhető.

14. §

Hétfégi házas üdülőterületek

- (1) Sajószögeden üdülőterületek sajátos építési használat szerint hétfégi házas üdülőterületek.
- (2) Az üdülőterületeken az OTÉK 21.§ szerinti létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az üdülőterületet teljes közművesítettséggel kell ellátni, a szennyvízcsatornázásig részleges közművesítettség szükséges.
- (4) A hétfégi házas területen a legkisebb telekméreteket, legnagyobb beépítési %-ot, max. építménymagasságot, a beépítési módot, a zöldfelületek mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.

15. §

Különleges területek

- (1) Sajószöged területén a különleges területek az OTÉK 24.§. (3) bekezdés szerinti sportlétesítmény (Kü-1), a temetők területe (Kü-2) és az elektromos alállomás, gyorsindítású erőmű (Kü-3).
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét az 1-es táblázat szerint kell meghatározni.
- (3) A ravatalozó épület a köztemetőben helyezkedik el. A temetkezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el a temetők területén.
- (4) A sportterületen öltöző, klubépület helyezhető el, vagy bővíthető, korszerűsíthető.
- (5) Az elektromos alállomás és gyorsindítású erőmű területén a működéshez szükséges építmények, létesítmények helyezhetők el.

16.§³**A beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai**

A beépítésre szánt területek sajátos építési használatának megfelelő övezeti előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

1. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	beépítési mód	építési övezet jele	legkisebb				legnagyobb	
			szélesség m	mélység m	kialakítható telekterület m ²	Zöldfelület mértéke %	megengedett beépítettség %	megengedett építménymagasság m
Kertvárosias lakóterület övezetei (Lke)	Oldalhat.álló	Lke-1	12	25	400	50	30	4,5
	Oldalhat.álló	Lke-2	12	35	600	50	30	4,5
	Oldalhat.álló	Lke-3	14	40	800	50	30	4,5
Falusias lakóterület övezetei (Lf)	Oldalhat.álló	Lf-1	12	35	700	40	30	4,5
	Oldalhat.álló	Lf-2	14	40	1200	40	30	4,5
Település Központ Vegyes	Oldalhat.álló	Vt-1	12	35	400	30	40	4,5
	Szabad. álló	Vt-2	20	35	K	30	40	-7,5
	Oldalhat.álló	Vt-3	12	35	600	30	40	4,5

ter. övezetei (Vt.)	Oldalhat.álló	Vt-4	16	40	1000	30	40	4,5
	Szabadonálló	Vt-5	16	25	1000	30	30	4,5
Ker.gazd. Szolg.ter. övezetei (Gksz)	Szabadon álló	Gksz	30	70	2000	30	40	-9,0
Ipari gaz- Dasági Terület övezetei (Gip)	Szabadon álló	Gip	30	70	2000	30	40	-9,0
Hétvégi Házás Üdülőter. övezetei (Üh)	Oldalhatáron álló	Üh	K	K	200	60	15	4,5
Különle- Ges beépítésre szánt terület övezetei (Kü)	Szabadon Álló	sportter. Kü-1	K	K	K	40	10	-7,5
	Szabadon Álló	temetők Kü-2	K	K	K	40	10	-7,5
	Szabadon álló	El.alállo- más Kü-3	K	K	K	10	10	-9,0

K = kialakult telekviszonyok különleges területeknél.

³ Módosította a 9/2011.(V.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011.07.01-től.

IV. fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSA

17. §

Közlekedési területek és közmű területek

(1) A közlekedési és közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók)- és közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével- a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszeres és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgáló területek Sajószögeden.

Jelzésük **K-2, K-3, K-4, K-5, KM-1, KM-2** övezet.

(2) A közlekedési területek és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a szabályozási terv ábrázolja.

(3) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával lehet.

(4) A (3) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével – engedélyezhető.

(5) A közlekedési területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési építmények,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási épület,
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(6) Szabályozási szélességek:

A közúthálózat területbiztosítást igénylő elemei a következők:

a.) – országos főút: **(K-1)** övezet

- a 35-ös főközlekedési út jelenlegi átkelési szakasza (Ady Endre utca), változó szélességű, a kialakult állapot miatt.
- a tervezett új 35-ös főút új nyomvonalon, a belterületől D-re kerül elhelyezésre, így a jelenlegi 35-ös főút forgalmi helyzete, szerepköre megváltozik.

b.) – országos mellékutak: **(K-2)** övezet

- Sajószöged – Sajóörös (36107) átkelési szakasza Ady utca, min. 18,0 m szabályozási szélesség
- Sajószöged – Hejőbába (3311-es átkelési szakasza Bábai utca) 18,0 m szabályozási szélesség

c.) helyi gyűjtőutak **(K-3)** övezet

A gyűjtőutak 22,0 m, 18,0 m, 16,0 m szabályozási szélességgel alakítandók ki.

d.) kiszolgáló utak **(K-4)** övezet, 10,0 m, 12,0 m, 14,0 m, 16,0 m, szabályozási szélesség

e.) gyalogutak min. szélessége 3,0 m **(K-5)**

f.) mezőgazdasági feltáró és összekötő utak (külterületen) **(KM-1)** övezet)
min. 16,0 m szabályozási szélesség

g.) mezőgazdasági kiszolgáló utak min. 13,0 m **(KM-2)** övezet)

h.)⁴ A tömegközlekedés számára szükséges területek – autóbusz megállóhelyek, autóbuszöblök, autóbusz-forduló, kerékpárút területeinek övezetei.

(7) A terv területén:

- az út rekonstrukciók, bővítések során a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

⁴ Módosította a 9/2011.(V.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2011.07.01-től.

18. §

Zöldterületek

- (1) A zöldterületek állandó növényzettel fedett közterületek (közkertek, közparkok).
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyerekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) A zöldterületen elhelyezhető:
 - a., pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, tornapálya, pihenőhely, gyermekjátszóter, stb.),
 - b., vendéglátó épület,
 - c., a terület fenntartásához szükséges épület.
- (4) Zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A zöldterületeket a szabályozási terv tünteti felé és határolja el.
- (6) Beépítési mód: szabadon álló. Max. építménymagasság: 4,50 m.

19. §

Erdőterületek

- (1) Az erdőterületek rendeltetésük szerint:
 - a., védelmi erdők (Ev)
 - b., gazdasági erdők (EG)
- (2) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet lehelyezni nem lehet.
- (3) A gazdasági erdőkben 10 hektárt meghaladó terület nagyságú telken 0,5% beépítettséggel, az erdők rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) Sajószöged külterületén az akácok, fenyők, tölgyek – szil, juhar, kőris jelenleg a leggyakoribb, így az erdők telepítésénél is e társulásokat kell alkalmazni.

20. §

Mezőgazdasági területek

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás (a továbbiakban a mezőgazdasági hasznosítás) építményei helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület:
 - a.) kertes, (M/k)
 - b.) általános, (M/1, M/2)

(3) Sajószöged területén a Bükki Nemzeti Park állapította meg a védendő természeti területet.

(4) Sajószöged mezőgazdasági területének övezetei:

Általános mezőgazdasági terület:

M/1 gyep övezet (jellemzően gyep, rét, legelő)

M/2 övezet (jellemzően szántó)

M/k övezet kertés mezőgazdasági terület.

21. §

M/1 gyep övezet

Mezőgazdasági terület (jellemzően gyep, rét, legelő)

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett, de lakóépület, lakás nem létesíthető. A gyep, rét, legelő művelésű területeken a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az állattartás építményei körül csak karám és kerítés, fedett-nyitott nyári szállás létesíthető természetes anyagokból.
- (3) Épületeket az OTÉK előírás 29. §. Figyelembevételével lehet elhelyezni az 1500 m²-nél nagyobb területen. Szabadon álló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3%-os beépítésével.
- (4) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
 - Kis- és közép feszültségű elektromos távvezeték, telefon és egyéb hírközlő vezetékek esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevétele mellett.
 - Országos, megyei, helyi érdekű utak, vasútvonal, kisméretű vízé, szennyvíz- és gázvezeték esetében.
- (5) Állattartó telepek az övezetben nem létesíthetők.
- (6) Nádas, vízállásos terület, vegyes nádassal, vízállással tagolt rét: nem beépíthető.

22. §

M/2 övezet

Mezőgazdasági terület (jellemzően szántó)

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó építmények elhelyezése megengedett és lakóépület, lakás is létesíthető. A szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységekhez igazodva kerültek meghatározásra.

- (2) Az övezetben lakóépület és a mezőgazdálkodással, állattenyésztéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) Épületeket az OTÉK előírás 29. §. Figyelembevételével lehet elhelyezni a legalább 10.000 m² (1,0 ha) nagyságot elérő területen. 10.000 m² alatti terület nem beépíthető. Állattartó telepek (új) létesítése csak 2,0 hektár terület fölött külön szakhatósági engedélyek beszerzésével. Állattartó telep birtokközpontként önállóan is kialakítható, de a 2,0 hektár minimális telekterületnek akkor is meg kell lennie.
- (4) Az övezetben vonalas létesítmények építésének engedélyezése az alábbi esetekben lehetséges:
- Kis- és közép feszültségű elektromos távvezeték, telefon és egyéb hírközlő vezetékek esetében, a madárvédelmi szempontok figyelembevétele mellett.
 - Országos, megyei, helyi érdekű utak, országos érdekű vasút, kisméretű víz-, szennyvíz- és gázvezeték esetében.

23. §

M/k

Kertgazdálkodásra szolgáló terület

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. (volt zártkertek, gyümölcsösök)
- (2) Az övezetben a telkek max. 3%-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince), az OTÉK 29. §. (3) 2., 3. pontja szerint. Lakóépület nem építhető.
- (3) Az épületeket oldalhatáron állóan, 5,0 m-es előkerttel kell elhelyezni.
- (4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

24. §

Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

- (1) A korlátozás okai: árvízveszély,
belvízveszély,
védett természeti terület,
védett területek puffer zónája.
- (2) Árvízveszélyes terület:
- A hullámtéri területek részt vesznek az árvizek biztonságos levezetésében, így csak olyan módon történhet a területek hasznosítása – építmények elhelyezése – ami visszatartó hatásával az árvizek szabad levonulását nem akadályozza.

- A hullámtéri területeken esetlegesen elhelyezendő építmények padlósíntjét (szerkezeti alsó élét) a MÁSZ + 1 m fölé kell kiemelni, az építményeket lábakon álló kivitelűre célszerű megtervezni, és a lábakat a jeges árvíz torlónyomására kidőlés ellen méretezni kell.

(3) Belvízveszélyes terület: csak vízrendezés, tereprendezés után építhető be.

(4) Védett természeti terület: nem építhető be.

(5) Védett vizes élőhely, természeti területként nádas. Nem építhető be.

25. §

Vízgazdálkodási területek

- (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a tervezési területen. (V)
 - folyóvíz medre és parti sávja,
 - állóvizek medre és parti sávja,
 - közcélú nyílt csatornák és parti sávja,
 - védett vízbázis és hidrogeológiai védőidom,
 - hullámtér, árvízvédelmi töltés.
- (2) Az (1) alatti területen vízkár elhárítási építmények elhelyezhetők.
- (3) Vízügyi érdekből a főművi csatornáknál 3-3 méteres, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, a fenntartási munkák elvégeztetősége érdekében. Beépíteni nem lehet, ott csak rét, legelő művelés folytatható.
- (4) Az árvízvédelmi töltés víz- és mentett oldali lábvonalától számított 10-10 m-es fenntartói sávot, kezelői sávot szabadon kell hagyni, a fenntartói sávokban semmiféle építményt elhelyezni nem lehet, csak gyepművelést lehet folytatni.
- (5) Az árvízvédelmi töltés mentett oldali lábától számított 110 m-en belül, a vízoldali lábazattól számított 60 m-en belül a fedőréteget megbontani, (agyaggödröt, bányagödröt nyitni) nem szabad. A fenti sávokon belül történő beépítések engedélyezési eljárása során az ÉVIZIG szakhatósági hozzájárulását be kell szerezni. A mentett oldali területeken – 110 m-es sávon belül – az épületek alá pince nem építhető.

26.§

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A közterületeket a település ingatlan nyilvántartása rögzíti.
- (2) A közterületek használatáról külön önkormányzati rendelet készül.
- (3) Járdán, gyalogos-kerékpárúton semmiféle köztárgy, berendezés nem helyezhető el.
- (4) A járda és a közút közötti területre maximum 0,60 m széles és 2,4 m magas hirdető vagy információs berendezés helyezhető el építési engedély alapján.

- (5) A (4) bekezdés szerinti építmények az OTÉK 39. §. (1) bekezdés b.) és c.) pontja illetve a (3) bekezdés közlekedésbiztonságra vonatkozó előírásainak betartása mellett helyezhetők el.
- (6) A közterületeket rendeltetésnek megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (7) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (8) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (9) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
- a.) hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - b.) árusító pavilon (mozgó árusítóhely létesítése),
 - c.) közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (várakozóhelyek),
 - d.) köztisztasággal kapcsolatos létesítmények (tárgyak),
 - e.) szobor, díszkút elhelyezése,
 - f.) távbeszélő fülke elhelyezése,
 - g.) építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás.
- (10) A közterületek eredeti rendeltetéstől eltérő használatának időtartamát, a közterület használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, pályázat útján, esetleg e tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó rendeletben szabályozza.

27. §

Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje

- (1) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a településszerkezeti tervben feltüntetett (és a szabályozási terven is jelölt) területeken kell elhelyezni.
- (2) A közművek elhelyezésével érintett területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.

28. §

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

- (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv)
- (2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedő fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.

- (3) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékkal is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

29. §

Tűzrendészeti előírások

- (1) A tűzoltó gépjárművek részére az 595-1 Nemzeti Szabályban előírt fordulási lehetőség, két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges.
- (2) A létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.
- (3) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségéről az OTSZ 47. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.
- (4) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm² kiáramlási keresztmetszetnél a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2 bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (5) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot körvezeték rendszerűre kell kiépíteni.
- (6) Az ipari terület fejlesztési során gondoskodni kell legalább két nyomsáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről – amelynek alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- (7) Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. A víztárolót a 35/1996(XII.29.)BM sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ 51. §., 52.§., 53.§-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.

V. fejezet

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

30. §

A település védelem alatt álló építményei

- (1) Országos védelem alatt álló építmények Sajószögeden nincsenek.
- (2) Helyi védelem alá helyezett épületek (A helyi építészeti örökség védelméről szóló 4/2002./I.31./ sz. KT. rendelet):
 - Görög Katolikus templom Sajószöged, Széchenyi u. 6.
 - Görög Katolikus templom udvarában levő Mária szobor Sajószöged, Széchenyi u. 6.
 - Görög Katolikus templom előtti kültéri terület Sajószöged, Széchenyi u. 6.

- Római Katolikus templom, parókia épület Sajószöged, Ady u. 18.
- Római Katolikus templom előtti kültéri szobor Sajószöged, Ady u. 18.
- Gondozási Központ épülete, Sajószöged, Ady u. 14.
- Művelődési Ház és Könyvtár épület, Sajószöged, Ady u. 2.
- I. Világháborús Emlékmű, Sajószöged, Ady u.

VI. fejezet

KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELMI SZABÁLYOK

31. §.

Általános előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy:
 - a., a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b., megelőzze a környezetszennyezést,
 - c., kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során be kell tartani a környezetvédelem előírásait.

32. §.

A föld védelme

- (1) Az egykori üzemi telephelyek felszámolása, vagy az új beruházások megindulása során szennyezett talajok feltárása esetén gondoskodni kell a talajcseréről, szennyezett talaj elszállításáról, és ártalmatlanításáról.
- (2) A talajfunkciók megőrzése, a kedvezőbb vizuális megjelenés, vízbázistartás és klímamódosító hatás érdekében minél kisebb felületű beépítettséget, burkoltságot kell alkalmazni.
- (3) Az épületbontások, építkezések során keletkező sítet, építési hulladékot csak telken belül szabad átmenetileg tárolni és még a használatba vétel előtt gondoskodni kell elszállításáról.
- (4) A termőföld használata, illetve a hasznosításra alkalmatlan területek használata, igénybevétele meliorációs tervek készítése és végrehajtása, egyéb mezőgazdasági tevékenységek folytatása, valamint a vízgazdálkodás és vízrendezések során a természetes és természetközeli állapotú vízfelületeket, nádasokat és más vizes élőhelyeket, valamint a mezőgazdasági termelés számára kedvezőtlen természeti adottságú területek természetes növényállományát meg kell őrizni.
- (5) A növényvédő szerek, bioregulátorok és egyéb irtószerek, valamint a talaj termékenységét befolyásoló készítmények forgalomba hozatalának, felhasználásának, alkalmazásának kísérleti célú, ideiglenes, vagy végleges engedélyezése a külön jogszabályban meghatározott feltételekkel lehetséges, az engedélyezéshez a minisztérium

hozzájárulása szükséges. A talaj termékenységet befolyásoló vegyi anyagok védett területen történő felhasználása talajvizsgálatok eredményeire alapozva történhet. A növényvédő szerek, más fertilizáló szerek, vagy a talaj termőképességét befolyásoló vegyi anyagok alkalmazásának korlátozását, vagy megtiltását a természetvédelmi igazgatóság kezdeményezheti. (Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság)

33. §.

Vízkészletek minőségvédelme

- (1) A település területén a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető.
- (2) A vízfolyások medrét rendszeresen karban kell tartani. A vízgyűjtő-területeken hordalékfogókat kell létesíteni, melyek tisztításáról rendszeresen gondoskodni kell.
- (3) A természetes és természet közeli állapotú vizes élőhelyen a természeti értékek fennmaradásához, a természeti rendszerek megóvásához, fenntartásához szükséges ökológiai vízkészletet mesterséges beavatkozással elvonni nem lehet. Az ökológiai célú vízkészlet mértékét a vízügyi hatóság, az igazgatóság (HNP) szakhatósági hozzájárulásával állapítja meg. Ökológiai célú vízkészlet megállapítását az igazgatóság (HNP) is kezdeményezheti.
- (4) Védett területet – a település belterülete kivételével – tilos a természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-en, tavak partjától számított 100 m-en belül új épületek, mesterséges létesítmények elhelyezése.
- (5) Tilos a természetes és természetközeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 100 m-en belül vízkár elhárításához szükséges vegyi anyagok kivételével – a külön jogszabályban meghatározott, a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok kijuttatása, elhelyezése.
- (6) A felhagyott agyag nyerőhely (agyaggödör) területén a felszíni tájsebeket folyamatosan meg kell szüntetni – és ha lehetséges – természetszerű állapotot kell kialakítani.

34. §.

Levegőtisztaság-védelem

- (1) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértékeket meghaladó kibocsátásokat.
- (2) Új létesítmények elhelyezésének érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

35. §.

Az épített környezet védelme

- (1) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére, vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.
- (2) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védő távolságokat és a szükséges védőterület kialakításokat.
- (3) A település szennyező forrásainak központi területekről történő kitelepítését biztosítani kell.
- (4) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdősávok, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (5) A muzeális emlékek, régészeti lelőhelyek védelméről külön jogszabályok rendelkeznek. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárásait, azok anyagának megfelelő elhelyezését.

36. §.

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

A hulladék elhelyezésével kapcsolatban az alábbiakat kell figyelembe venni:

- Kommunális és egyéb hulladék csak zárt edényben tárolható elszállításig.
- Tilos a hulladék illegális lerakása és égetése.
- Tilos a veszélyes hulladékot kommunális hulladék közé juttatni.

37. §.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (1) A közlekedésből származó zajszint a zaj ellen védendő létesítmények és lakóépületek előtt nappal (06⁰⁰ – 22⁰⁰) a 65 dB, éjjel (22⁰⁰ – 06⁰⁰) az 55 dB zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.
- (2) Szolgáltató, kereskedelmi és szórakoztató tevékenységek során keletkező zajszint a védendő létesítmények előtt nappal a 60 dB, éjjel az 50 dB zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

VII. fejezet

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK KÖVETELMÉNYRENDSZERE

38.§.

Építésjogi követelmények

A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. Sajószöged területén az Étv. 18. §. előírásai érvényesek építésjogi követelmények vonatkozásában.

39. §.

Építési tilalom, korlátozás

- (1) Vízügyi érdekből a település területén levő föművi csatornáknál 3-3 m-es kezelési sávot szabadon kell hagyni a fenntartási munkák elvégezhetősége érdekében, egyéb csatornáknál 3-3 m-es kezelési sávot szabadon kell hagyni.
- (2) A belvívveszélyes területek feltétel teljesítéséhez kötött tilalom alatt vannak, beépítésük csak a belvízrendezés megvalósítása, a belvíz elhárítása esetén lehetséges.
- (3) Az építési tilalom alá eső területen az Étv. 22. § (2) bekezdés szerinti munkák végezhetők.

40. §.

Telekalakítás szabályai

- (1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.
- (2) 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.
- (3) Új nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, a meglévő nyeles telek továbbra is megmaradhatnak, működhetnek.

41. §.**Kisajátítás**

- (1) Közút céljára történő, a telekterületnek kevesebb mint 20%-ának lejegyzése érdekében, a szabályozási tervi meghatározások szerint, az Étv. 27. §. szerint kell eljárni.

42. §.**Útépitési és közművesítési hozzájárulás**

Útépitési és Közművesítési hozzájárulás tekintetében az Étv. 28.§. szerintiék érvényesek.

43. §.⁵

(1) A beépítetlen építési telkekre 1 éven belüli beépítési kötelezettséget kell elrendelni. A kötelezettség időtartamának kezdete az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés időpontja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott kötelezettség időtartamát egy évvel meg kell hosszabbítani, ha ezt a beépítési kötelezettséggel terhelt ingatlan tulajdonosa kéri.

(3) A (2) bekezdés szerint meghosszabbított időtartam újabb egy évvel meghosszabbítható, ha a beépítési kötelezettség lejárt előtt az ingatlan tulajdonosa azt kéri, a kérelméhez csatolja az építmény jogerős építési engedélyét és az ingatlanon épülő építmény legalább 75%-os készültségi fokban áll.

(4) Az ingatlan az építményre kiadott használatbavételi (fennmaradási) engedély jogerőre emelkedésének napján minősül beépítettnek.

(5) Ha az ingatlan tulajdonosa a beépítési kötelezettségét nem teljesíti az Önkormányzat az ingatlan kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlantulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani.

44. §.**Kártalanítási szabályok**

- (1) A kártalanításra vonatkozóan az Étv. 30. §. előírásait kell alkalmazni.

⁵ Módosította a 3/2006.(I.26.) sz. KT. rendelet. Hatályos 2006.01.26-tól, rendelkezéseit az Ör. hatálybalépése után indult, folyamatban levő ügyekre is alkalmazni kell.

IX. fejezet**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK****45. §.**

Ez a rendelet 2005. január 01-jén lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően még el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

k.m.f.

dr. Gulyás Mihály s.k.
polgármester

dr. Boros István s.k.
jegyző

A HÉSZ mellékletei

1. sz. melléklet:

FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK

- 1.) **Főépületnek minősülnek** a szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségi és szociális intézményépületek, továbbá műterem, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.

- 2.) **Melléképületnek minősülnek:** járműtároló, nyári konyha, mosókonyha szárító, tároló építmények (tüzelőanyag és más tároló, szerszámtároló, kiséptároló, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta), állattartás céljára szolgáló építmények, kazánház, kisipari-, vagy barkácműhely.
 A gépjárműtárolóban legfeljebb öt személygépkocsi helyezhető el, 1 t feletti hasznos teher szállítására szolgáló tehergépjárművek elhelyezése nem engedélyezhető.

- 3.) **Az építési vonal értelmezése:**
 - a.) Kötelező építési vonal: A szabályozási terven kötelezően megadott előkerti mérettel meghatározva. A kötelező előkerti méret egyben kötelező építési vonalat jelent.
Jele: EK = ... EV = ...

 - b.) A szabályozási terveken jelölt új területfelhasználásnál megadott vonal, mely a telken belül az épületek elhelyezésének irányát jelöli, az utcai telekhatártól számított építési vonalat a megadott előkerti szabályozás tartalmazza.
Jele: L

 - c.) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet nem kötelező az utcai telekhatárral párhuzamosan építeni, hanem az oldalhatárra merőlegesen is lehelyezhető az épület a minimálisan megadott előkerti méret betartása mellett.

1. sz. függelék

Régészeti lelőhelyek jegyzéke:

Megnevezés ²	Elhelyezés ³	Jelleg ⁴	Korlátozás ⁵	Hivatkozás ⁷	Javaslat a lelőhely Kezelésére ⁸
Görög katolikus templom, Napközi otthon mögött	1456	Sírok	Újkor	HOM Rég. Ad.: 1040-74.	2001. évi LXIV. törvény rendelkezései értelmében a földmunkákkal járó beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket lehetőség szerint el kell kerülni.
Vasúti őrház	1514	Szórvány kerámia	Pontosan nem meghatározott	HOM Rég. Ad.: 2724-00.	
Nagypart	1455	Temető	Nem pontosan meghatározott	HOM Rég. Ad.: 748-69.	

¹ Amennyiben szükséges térképmelléklettel

² A vonatkozó dokumentum által érintett területen található régészeti lelőhely megnevezése

³ A régészeti lelőhely elhelyezésének leírása

⁴ Az adott régészeti lelőhely jellege (település, temető, szórvány, stb.)

⁵ A régészeti lelőhelyen található leletek korhatározása

⁷ Az ismertetett adatok forrása (HOM Rég. Ad., irodalmi hivatkozások, egyéb)

⁸ A régészeti lelőhely kezelésére tett javaslat (feltárása javasolt, eredeti állapotban való megőrzése javasolt)

Építészeti értékvédelem:

Helyi védelem alá helyezett épületek:

- Görög Katolikus templom Sajószöged, Széchenyi u. 6.
- Görög Katolikus templom udvarában levő Mária szobor Sajószöged, Széchenyi u. 6.
- Görög Katolikus templom előtti kültéri terület Sajószöged, Széchenyi u. 6.
- Római Katolikus templom, parókia épület Sajószöged, Ady u. 18.
- Római Katolikus templom előtti kültéri szobor Sajószöged, Ady u. 18.
- Gondozási Központ épülete, Sajószöged, Ady u. 14.
- Művelődési Ház és Könyvtár épület, Sajószöged, Ady u. 2.
- I. Világháborús Emlékmű, Sajószöged, Ady u.

Önkormányzati rendelet (4/2002.(I.31.) KT.)

Természeti értékvédelem:

Országos védelem alatt áll (ex-lege) két kunhalom.

- Aranyos-halom 010/1-3 hrsz.
- Béla-halma 082 hrsz., 083/5-8 hrsz.

Hejő-menti tájvédelmi körzet tervezett területei (mellékelve):

Természeti területek jegyzéke (mellékelve):