

HEJŐBÁBA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
12/2007. (IV.19.) számú rendelete

HEJŐBÁBA ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL és SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL

Hejőbába Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint az „Épített környezet alakításáról és védelméről” szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. Tv. 7. § (3) bekezdés c./ pontjában kapott felhatalmazása alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében megalkotja Hejőbába Építési Szabályzatát és elrendeli annak alkalmazását.

Hejőbába Építési Szabályzatát és a rendelet részét képező, **1. számú melléklet** szerinti „Beépítésre szánt területek Szabályozási Terve”, valamint a **2. számú melléklet** szerinti „Beépítésre nem szánt területek Szabályozási Terve” rajzi munkarészeit együttesen kell alkalmazni.

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§

A rendelet hatálya

1. E rendelet hatálya Hejőbába közigazgatási területére terjed ki.
2. Az illetékességi területen területet felhasználni, építési telket, telket építési területet, közpark esetén területet kialakítani, az építési telken építési tevékenységet folytatni és arra hatósági engedélyt adni, valamint kötelezést előírni csak a **Környezet védelmének általános szabályairól** szóló 1995. évi LIII. törvény, (továbbiakban Ktv.) és az **Épített környezet alakításáról és védelméről** szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény, (továbbiakban Étv.), valamint e törvény alapján meghatározott, az Országos Település-rendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban OTÉK) előírásai, illetőleg a Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.

2. §

Szabályozási elemek

1. A Szabályozási terv kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz.
2. A Szabályozási Terv kötelező szabályozási elemei:
 - Közigazgatási határvonal
 - Tervezett belterületi határvonal
 - A beépítésre szánt terület határvonala
 - A közterületek és egyéb funkciójú területek határa
 - Szabályozási szélesség – a közterületeknél a kötelező szabályozási vonalak közötti minimális távolság
 - A területfelhasználási egység határa
 - Az övezeti határ
 - A területfelhasználási és övezeti besorolás
 - Övezeti előírások, ezen belül
 - Az övezetben elhelyezhető építmények rendeltetése
 - A beépítés feltételei
 - A beépítési mód
 - A legnagyobb beépítettség mértéke
 - A telek területének és utcai homlokvonalának minimális mérete – ha azt az övezeti előírás meghatározza
 - A telken belüli zöldterület minimális mérete
 - Az építménymagasság megengedett legnagyobb, - és ha az övezeti előírás tartalmazza - az építménymagasság minimális mérete
 - A területre, az építményekre, a természetre és az objektumokra vonatkozó védelmi előírások
 - Az elő-, hátsó- és oldalkertek minimális méretei, valamint az építési hely, - ha azt az övezeti előírás meghatározza
 - A kötelező építési vonal, - ha azt az övezeti előírás meghatározza
 - A lakótelkek zónái
 - A közművesítés minimális előírásai
 - A terepszint alatti építmények előírásai
 - A környezetvédelmi előírások
3. A Szabályozási Terv irányadó elemei:
 - Az azonos építési övezeten belüli telekhatárok, és a telekhatár változásai, ha azok az övezeti előírás feltételeit kielégítik.
4. A kötelező szabályozási elemek, illetőleg a település-szerkezet kialakítását érintő változások módosítása csak a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosításával változtatható.

5. Az irányadó szabályozási elemek módosítása a településrendezési terv módosítása nélkül akkor engedélyezhető, ha a módosítás után az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi feltétel teljesítésre kerül. A kötelező szabályozási vonalat, területegység határvonalát, vagy az övezet határvonalát nem érintő telekhatárok megváltoztatásához a településrendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.

II. FEJEZET

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

3. §

A területek felhasználása

1. Hejőbába igazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.

a./ Beépítésre szánt területek

Lakóterület (L)

- falusias lakóterület - **Lf**

Vegyes terület (V)

- településközponti vegyes terület - **Vt**

Gazdasági terület (G)

- kereskedelmi szolgáltató terület - **Gksz**
- iparterület - **Gip**

Különleges terület (K)

- szociális otthon területe - **K/1**
- temető területe - **K/2**
- sport terület - **K/3**

b./ Beépítésre nem szánt területek

Közlekedési és közműterületek (Kö)

- közutak területe - **Köu**
- vasút területe - **Kök**

Zöldterületek (Z)

- közpark terület - **Kp**

Erdőterületek (E)

- védőerdő - **E/1**
- gazdasági erdő - **E/2**

Mezőgazdasági területek (M)

általános mezőgazdasági terület (Má)

- korlátozás nélkül használható mezőgazdasági terület - **Má-1**
- korlátozott használatú mezőgazdasági terület - **Má-2**
- használati mód változásra javasolt mezőgazdasági terület - **Má-3**

kertes mezőgazdasági terület (Mk)

- korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület - **Mk-2**

mezőgazdasági majorsági terület (Mm)

- mezőgazdasági állattartó-terménytároló terület - **Mm-1**
- mezőgazdasági üzemi terület - **Mm-2**

Vízgazdálkodási területek (V)

- állandó vízfelületek - **V/1**
- ideiglenes vízfelületek - **V/2**

A területek övezeti határvonalait és övezeti besorolásukat a Szabályozási Tervek határozzák meg.

2. A beépítésre szánt területek - a különleges területek között felsorolt szennyvíztisztító és hulladéklerakó területek kivételével – csak belterületen helyezhetők el.

3. Beépítésre nem szánt területek kül- és belterületen egyaránt kijelölhetők.

4. §

A belterületi határ módosítása

1. A belterület határvonalát az 1. számú melléklet szerinti „**Beépítésre szánt Területek Szabályozási Terve**” tünteti fel. A határvonal a rendelet kihirdetése napján érvényes ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot.
2. A belterületi határvonal lehetséges módosításainak helyét és területét, valamint a beépítésre szánt terület határvonalát a Szabályozási Terv tünteti fel.
3. A beépítésre szánt területek belterületbe vonásáról külön rendeletben kell intézkedni. A tervezett területhasználat szerinti közmű- és közlekedési kapcsolatok kiépítéséről, ill. egyéb terület-előkészítési tervi feladatok végrehajtásáról a belterületi határváltozásról szóló rendelettel egyidejűleg kell dönteni.
4. A terv távlatán túli beépítésre szánt - belterületi kezelést igénylő - területeket (továbbiakban tartalék területek) a **Településszerkezeti Terv** tartalmazza.

5. §

A településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

1. A települési területek rendeltetésszerű felhasználásának biztosítása érdekében az **1. számú melléklet** felhatalmazása alapján kell eljárni.
 - a. **Telekalakítási tilalmat** kell elrendelni a megjelölt területeken az 5/1-a. számú melléklet szerinti célok megvalósulása érdekében.

- b. **Építési tilalmat** kell elrendelni a megjelölt területeken az 5/1-b. számú melléklet szerinti célok megvalósulása érdekében.
 - c. **Változtatási tilalmat** kell elrendelni a megjelölt területeken az 5/1-c. számú melléklet szerinti célok megvalósulása érdekében.
 - d. Az önkormányzat a közérdekű célok megvalósítása érdekében a rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a megjelölt területeken az 5/2. számú melléklet szerinti célok teljesítéséhez **elővásárlási jogot** állapít meg.
 - e. **Kiszolgáló és lakóút céljára** kell lejegyezni az 5/3. számú melléklet szerinti ingatlanokat. A lakóterület kialakítás érdekében történő lejegyzést az ingatlan tulajdonosainak kell kérelmezni.
 - f. Beépítésre szánt területen kiszolgáló utak és közművek kialakítására vonatkozóan az **útépítés és közművesítési hozzájárulás** mértékének és arányának megállapítását a Képviselő-testület külön rendeletben szabályozza.
 - g. Településrendezési kötelezettség tekintetében
 - o **beépítési kötelezettséget** kell előírni az 5/4-a. számú melléklet szerinti ingatlanokon
 - o **helyrehozatali kötelezettséget** kell előírni az 5/4-b. számú melléklet szerinti ingatlanokon
 - o **beültetési kötelezettséget** kell előírni az 5/4-c. számú melléklet szerinti ingatlanokon
2. A településrendezési feladatok megvalósulása érdekében önkormányzati rendelettel előírt
- a. **tilalmat, vagy annak megszüntetését** a vonatkozó rendelet^[1] alapján az I. fokú építésügyi hatóság az érintettekkel határozat útján közli és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről gondoskodik,
 - b. az **elővásárlási jogot** az önkormányzat köteles az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni,

- c. a **településrendezési kötelezettség** határozattal történő elrendeléséről és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről az építésügyi hatóságnak kell intézkedni.
3. A telekalakítási, építési tilalommal terhelt területek által lefedett és az önkormányzat javára elővásárlási joggal érintett ingatlanok a közigazgatási eljárás megindításakor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülnek.
4. A tilalommal terhelt ingatlanon az Étv. 22 § (2) bekezdés szerinti építési tevékenység engedélyezhető.
5. A településrendezési kötelezettségnek a tulajdonostól elvárható mértéken túli teljesítéséhez - a beépítésre vonatkozó kötelezettség kivételével – az önkormányzat a képviselő-testület külön rendelete szerinti mértékben hozzájárul. A beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az önkormányzat az Étv. 29. § (2) bekezdés szerint köteles eljárni.
6. Az ingatlan rendeltetésének, használati módjának megváltozása, vagy korlátozása során keletkező károkozásért az ingatlan tulajdonosát, hasznélvezőjét külön jogszabály szerinti kártalanítás illeti meg. A kártalanítást az köteles megtéríteni, akinek tevékenysége miatt korlátozást kell elrendelni.

6. §

A telekalakítás szabályai

1. A település területeinek övezetein és építési övezetein belül a telekalakítás - a 8. § szerinti feltételek betartásával kialakított közterületről vagy magánútról biztosított közvetlen kapcsolat mellett – jelen előírás, a Szabályozási tervek és a vonatkozó rendelet alapján engedélyezhető.
2. Beépítésre szánt területen építmény csak az (1) bekezdés szerint kialakított építési telken helyezhető el.
3. Az építési telek kialakítható legkisebb utcai homlokvonalának szélessége legalább 14,00 m.

4. Az övezetre előírt legkisebb telekméretet el nem érő kialakult ingatlan csak akkor válik építési telekké és akkor építhető be, ha az ingatlan beépítésére és az épület kialakítására vonatkozó szabályok betarthatók.
5. Nyúlványos telek beépítésre szánt területen nem alakítható ki.
6. Nyúlványos telek beépítésre nem szánt területen csak akkor engedélyezhető, ha az a terület terv szerinti használatát célozza és a közterületi kapcsolat más módon nem biztosítható.
7. Az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatról és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat esetén a terv szerinti igénybevétel időpontjáig, továbbá a tartalék területeken telekalakítás a 8. § vonatkozó rendelkezésein túl, csak a kialakult használat megtartásával és csak telekegyesítés és telekhatár-rendezés céljára, engedélyezhető.

7. §

A telkek beépítésének feltételei

1. A szabályozási terven jelölt megváltozott területhasználatú és övezetű területeken az építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
2. Az önkormányzati határozattal jóváhagyott területhasználatról és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat esetén építési tevékenység csak a 8. § vonatkozó előírásai szerint engedélyezhető.
3. A beépítésre szánt területen az övezetre előírt legkisebb telekméretet el nem érő ingatlan esetén az építési engedélyezési eljárást megelőzően a telek beépítésére, az építészeti és településképi követelmények tisztázására vonatkozó, összesített tartalmú elvi építési engedélyezési tervet kell készíteni, és elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni. Az elvi építési engedélyben az adott ingatlant a szükséges feltételek megléte és betartása mellett építési telekké kell nyilvánítani. A beépítési feltételeknek meg nem felelő ingatlan csak beépítésre nem szánt területként használható fel.
4. A telek jelenlegi beépítettségét meghaladó, a korábbi előírásoknak megfelelően beépített, ill. jogerős építési engedély vagy fennmaradási engedély alapján kialakult állapot csak a

meglévő beépítettség megtartásával, az engedélyezhető szintterület növelés mértékéig engedélyezhető.

5. Beépítésre szánt területen épület rendeltetésszerű használatára vonatkozó engedélyt adni a közműhálózat részleges kiépítése – szennyvízcsatorna helyett zárt vízzáróan kiképzett szennyvíz-gyűjtőmedence létesítése mellett ideiglenes jellege, a csatornázás megvalósításáig - esetén
6. Építmények, épületek csak építési helyen helyezhető el, az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig. Az építési hely az ingatlan az elő,- oldal,- és hátsókerttel, vagy 50 m-nél nagyobb mélységű ingatlan esetén a hátsókert helyett megállapított zónahatár által határolt része.
7. A beépítésre szánt területek építési övezeteiben az OTÉK 32. § szerinti építmények elhelyezhetők.
8. A beépítésre nem szánt területeken építési tevékenység az építésügyi eljárások szabályai szerint az Étv. 19. § (2) bekezdés 1.-f./ pontjainak együttes betartásával engedélyezhető.

8. §

Építésügyi eljárások

1. Építési engedély csak az övezetre, építési övezetre vonatkozó előírásoknak megfelelően kialakított telkekre, a beépítésre szánt területen belterületbe vont építési telkekre adható.
2. Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása és építési övezete a Szabályozási terv szerint megváltozik, telekalakítás és építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
3. A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően az építés és telekalakítás a szabályozási tervtől eltérő területhasználat esetén csak akkor engedélyezhető, ha:
 - a. az építés a legszükségesebb (élet-, vagyon-, közbiztonság, vagy egészségügyi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,

- b. a terv szerinti területfelhasználás a terv távlatán túl (10, vagy több év) válik esedékessé, és annak végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza és nem teszi költségesebbé. Ezen a területen építmény csak ideiglenes jelleggel, visszavonásig érvényes hatállyal, kártalanítási igény kizárásával engedélyezhető.
4. Az építési tilalom alá eső területen csak az Étv. 22. § (2) bekezdés szerinti építési munka engedélyezhető.
 5. A változtatási tilalom alá eső területen építési telket alakítani, építési tevékenységet folytatni, arra engedélyt adni, valamint értéknövelő változtatást végezni az életveszély elhárításán kívül nem lehet.
 6. Közterületen a képviselőtestület külön rendeletével szabályozott építmények építése engedélyezhető.
 7. Állattartó épület építése, és a tevékenységhez kapcsolódó építmények létesítése az övezeti előírások és az állattartási rendelete együttes alkalmazásával engedélyezhető.
 8. Elvi építési engedélyezési eljárás előzetes lefolytatása mellett adható engedély:
 - a. [\[2\]](#)
 - b. a telek beépítésével, településképi és építészeti követelmények tisztázására vonatkozó, elvi építési engedély megadásához,
 - c. a beépítésre szánt területen kialakítandó létesítmények településképi szempontjainak érvényesítéséhez,
 - d. településközponti vegyes területen történő közmű gerincvezeték kialakítása,

- e. az igazgatási területen épülő minden 500 m²-nél nagyobb építmény építéséhez,
 - f. a település területén épülő, a területre előírt beépítési magasságot meghaladó tornyok és kémények építése során. Ha a torony vagy kémény magassága meghaladja a 16,50 m-t, a területi főépítész állásfoglalását is ki kell kérni,
9. Az építési engedély kérelemhez a harmonikus településkép, utcakép kialakításához M=1:500-as léptékben utcaképet kell készíteni, melyen a tervezett épület mellett 2-2 szomszédos ingatlan épített, tervezett vagy lehetségesen tervezhető építészetű együttest kell ábrázolni. Az utcaképen az épületek sorát kerítéssel együtt kell ábrázolni, és jelölni kell az előkertben telepítendő fákat a fajtájuk megjelölésével.
10. [\[3\]](#)

III. FEJEZET

A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

9. §

Általános előírások

1. Valamennyi területfelhasználás, létesítés, beavatkozás során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait és a környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy az
 - a. a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
 - b. megelőzze a környezetszennyezést,
 - c. kizárja a környezetkárosítást.
2. A tömb méretű új beruházások engedélyezésénél ha a beépítésre szánt terület meghaladja az 1 ha-t, környezetvédelmi hatástanulmány készítése szükséges.
3. Mély fekvésű területek csak nem szennyezett anyaggal tölthetők fel.

4. A település területén védőtávolságot igénylő létesítmények:
 - o vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban előírt védőövezet vagy korlátozás
 - o települési vízmű kutak védelmére előírt védőidom és korlátozás
 - o villamos távvezetékek biztonsági övezetei
 - o gázszállító vezetékek és gázfogadó állomás védő és biztonsági területei

10. §

A föld védelme

1. A mezőgazdasági termőföldek minőségének megóvása, a termőképesség fenntartása, rendeltetésszerű használata a földtulajdonosok ill. használók kötelessége.
2. Termőföld terv szerinti igénybevételéhez a művelési ág változás, valamint - beépítésre szánt terület esetén – a belterületbe vonás érdekében a beruházó a vonatkozó¹ előírásai alapján köteles eljárni.
3. A beruházás megkezdése előtt a területileg illetékes földvédelmi hatóság hozzájáruló nyilatkozata alapján a beruházó köteles a termőréteg megmentéséről, védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodni.
4. A település közigazgatási területén a termőföldek védelme érdekében, pangó vizek, belvizek kialakulásának elkerülése érdekében gondoskodni kell a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről.
5. Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.

11. §

A vizek védelme

1. Hejőbába felszín alatti vízminősége szennyeződés érzékenység alapján a vonatkozó rendelet^[4] előírása szerint „A” - érzékeny besorolású terület, az intézkedési szennyezettségi határérték C₁.

2. A csapadékvizek befogadói az Álomzugi és a Keringő csatorna. A felszíni vizekbe táplált vizek minőségének meg kell felelni a vonatkozó rendeletekben³ előírt minőségi követelményeknek.
3. A távlati vízbázis terület biztosítása miatt a település területe a vonatkozó rendelet⁴ alapján nitrát érzékeny terület, ezért a vizek mezőgazdasági eredetű nitrát szennyezéssel szembeni védelmére vonatkozó előírást fokozottan be kell tartani.
4. A védendő távlati vízbázis kijelölésre kerülő védőidoma felszíni vetületi területének használatára vonatkozó előírások megállapítása érdekében a vonatkozó rendelet⁵ szerint a hatáskörrel rendelkező felügyelőség jár el.
5. A szennyvizek és szennyvíz iszapok mezőgazdasági felhasználásának és kezelésének szabályait a vonatkozó rendelet⁶ alapján kell végezni.

12. §

Árvízvédelem, folyószabályozás

1. A belvízelvezető csatorna mindkét oldali partvonal mentén 6-6 m-es parti sávot kell szabadon hagyni.
2. A parti sáv külterületi szakaszán a vonatkozó rendelet előírásait kell alkalmazni.

13. §

A levegőtisztaság védelme

1. A levegőtisztaság védelme a Ktv., valamint a levegő védelmével kapcsolatos vonatkozó rendelet¹, továbbá a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékei és a légszennyezési határértékek a vonatkozó rendelet² előírásai szerint kerülnek megállapításra.

(2) A település levegőkörnyezeti állapotának besorolása a vonatkozó rendelet³ alapján a kijelölt városok részére megadott 8-as zóna. Ezen belül kén-dioxid, nitrogén-dioxid, szén-monoxid és benzol vonatkozásában „F”, szilárd (PM₁₀) vonatkozásban „E” zónacsoportba tartozik.

3. A település területén kizárólag olyan tevékenység folytatható és a technológiához kapcsolódóan olyan épületek elhelyezése engedélyezhető, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása, légszennyezésre gyakorolt hatása a fenti rendeletekben előírt határértéket nem lépi túl és környezetveszélyeztetést nem okoz, továbbá melyek használata során a tényleges kibocsátás az illetékes környezetvédelmi felügyelőség által kiadott technológiai határértékek alatt maradnak.
4. A (3) bekezdés szerinti területeken huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület, valamint levegőterhelésre érzékeny élelmezési célt szolgáló növényi kultúra nem telepíthető.
5. A környezetvédelmi hatóság a levegőterhelést okozó forrásokra, tevékenységekre, technológiákra, létesítményekre (továbbiakban: légszennyező forrás) az elérhető legjobb technika alapján, a jogszabályban, illetőleg az egyedi hatósági eljárásának keretében kibocsátási határértéket, levegőtisztaság védelmi követelményeket állapít meg.
6. A diffúz levegőterhelés elkerülése érdekében a helyhez kötött diffúz légszennyező forrás rendszeres karbantartásáról és tisztántartásáról az ingatlan tulajdonosa, kezelője, illetve használója köteles gondoskodni.
7. A kibocsátási határértékek túllépése, vagy a levegőtisztaság védelmi követelményeknek a környezet állapotát veszélyeztető be nem tartása esetén a környezetvédelmi hatóság a légszennyezőt intézkedési terv kidolgozására és végrehajtására kötelezi, melynek mulasztása esetén a légszennyező forrás működését korlátozhatja, felfüggesztheti, vagy betilthatja, és a hatósági intézkedéséről a települési önkormányzatot is értesíti.
8. Valamennyi országos rendeletben szabályozott tevékenységi kör megvalósítása előtt a vonatkozó rendeletben felsorolt tevékenységek esetén környezeti hatástanulmány készítendő. A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatástanulmány készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés, vagy kárelhárítás lehetséges módzatai nem kellően tisztázottak.
9. Hulladék hagyományos háztartási energiatermelő berendezésben, valamint nyílt térben történő égetése tilos. Kis mennyiségben keletkező háztartási papírhulladék és veszélyesnek nem minősülő fahulladék háztartási tüzelőberendezésben történő égetése külön engedély nélkül végezhető. A helyi védelem alatt álló területeken nádas és más vízi növények égetése,

továbbá a nem védett területeken tarlóégetés csak az önkormányzati rendeletben szabályozott módon lehetséges.

14. §

Zaj és rezgés elleni védelem

- A település belterületének a zaj és rezgésterhelési határértékei a vonatkozó rendelet^[5] alapján az alábbiak szerint tagozódik:
 - 1. övezet; csendigényes, zajérzékeny területi funkciók
 - 2. övezet; L_f jelű lakóterületek
 - 3. övezet; V_t jelű településközponti, lakó és intézményekkel vegyesen beépített terület
 - 4. övezet; G_{ksz} jelű gazdasági területek, valamint a külterületnek a belterülettel határos 100 m-es sávja, továbbá a Különleges övezetbe sorolt területek
- A település belterületének zaj és rezgés elleni fokozott védelméről helyi rendeletben meghatározott határértékek betartásával az alábbiak szerint kell gondoskodni:

Zajforrás megnevezése	1. övezet	2. övezet	3. övezet	4. övezet
	nappal/éjjel			
Üzemi létesítményekből származó zaj	45/35	50/40	55/45	60/50
Építőipari kivitelezési tevékenységből származó zaj				
• egy hónap, vagy kevesebb időtartamra	60/45	65/50	75/55	75/55
• egy hónaptól egy évig	55/40	60/45	65/50	70/55
• egy évnél több	50/35	55/40	60/45	65/50
Közlekedési zaj				
• országos mellékútvonalon	65/55			
• lakó utakon	55/45			
• 1. övezet környezetében	50/40			
• 1. övezeten belül	45/35	-		

- Az üzemi létesítmény határértékei alól a vonatkozó rendelet¹ alapján meghatározott időtartamra a környezetvédelmi hatóság legfeljebb 10 dB túllépést engedélyezhet.
- A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető és bármely tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az

által kibocsátott zaj mértéke környezetében a (2) bekezdés szerinti táblázatban rögzített határértékeket nem haladja meg.

5. A szórakoztató és sportlétesítmények környezetének védelme érdekében meg kell tenni a szükséges intézkedéseket az intézményhez kapcsolható, de azon kívül keletkező zajterhelés kialakulása ellen.

15. §

Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás

1. A települési hulladék ellenőrzött és előírt módon történő gyűjtését, szállítását, elhelyezését és ártalmatlanítását a vonatkozó törvények és rendeletek² alapján önkormányzati rendeletben kell szabályozni.
2. A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló vonatkozó rendelet³ előírásai szerint kell gondoskodni.
3. A település területén végzett tevékenységek során képződő a vonatkozó rendelet szerinti veszélyes hulladékokat elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.
4. A település területén kommunális és egyéb hulladék a regionális hulladéklerakó telepre történő elszállításig, - az elszállításra vonatkozó gyakoriságot is figyelembe véve – csak megfelelő méretű zárt edényzetben tárolható.
5. A közterületek tisztántartásáról, takarításáról, hulladék és gyommentesítéséről külön önkormányzati rendeletben kell intézkedni.

16. §

Sugárzás

1. A sugárzás tekintetében a vonatkozó törvényekben foglaltakat kell figyelembe venni.
2. A település területén az 1 W-nál kisebb adóteljesítményű, kereskedelmi frekvencián üzemelő nagyfrekvenciás mikrohullámú átjátszók és adóvevők 1 m-nél nem hosszabb tartóoszlopai a település beépítésre szánt területén lévő építmények tetőfelületén elhelyezhetők.

¹ Lásd 8/2002. (III.22.) KöM-EüM rendelet

² Lásd 2000. évi XLIII. törvény, 4/2001. (II.23.) KöM rendelet, 9/2001. (IV.9.) KöM rendelet, 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet, 16/2002. (IV.10.) EüM rendelet, 241/2001.(XII.10.) Kormány rendelet

³ Lásd 98/2001. (VI.15.) Kormány rendelet

3. Az 1 m-nél hosszabb tartóoszlopokon elhelyezésre kerülő átjátszók és adóvevők csak beépítésre nem szánt területen létesíthetők.

17. §

Környezeti biztonság

1. A műszaki biztonság betartásának érdekében a kazánok, nyomástartó edények, tüzelőberendezések, 1 kV feszültség feletti villamos vezetékek, távhővezetékek, veszélyes folyadéktárolók létesítését, bontását a vonatkozó előírások betartásával kell végezni.

IV. FEJEZET

A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

18. §

A természet értékeinek védelme

(1) A település területén tervezett országos természetvédelmi területként kell kezelni és fenntartani a **2. számú melléklet** szerinti területeket.

(2) A település területén helyi természeti értéként kell kezelni és fenntartani a **3. számú melléklet** szerinti elemeket

(3) A helyi táji- és természeti értékek védelmét, a területek kezelését az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

V. FEJEZET

A KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

19. §

Általános előírások

1. A rendelet hatálya kiterjed a település egyedi építményeire és műszaki létesítményeire és azok környezetére.
2. A település sziluettjének védelme érdekében a település bármely területén, ahol a településre jellemzőtől eltérő szintszámú épület vagy eltérő magasságú építmény megvalósítását tervezik, az építés csak településképi vizsgálat alapján engedélyezhető.
3. Közterületet érintő beruházások során az építészeti kiselemeknek, az utcabútoroknak, burkolatoknak egységes településképi megjelenését figyelembe kell venni.

20. §

Építészeti érték védelem

1. Az önkormányzat az építészeti örökség helyi védelme érdekében az egyedi építményeinek védelmét helyi rendeletben szabályozza.
2. A település területén az építészeti örökség helyi védelme biztosítása érdekében helyi egyedi védelem alatt kell kezelni és nyilvántartani a **4. számú melléklet** szerinti építményeket.
3. Az önkormányzat az építészeti örökség helyi védelmének keretén belül különösen az Étv. vonatkozó előírásainak betartásával az építészeti örökség helyi védelmének szakmai szabályairól szóló vonatkozó rendelet szerinti szabályokat állapíthatja meg.

4. Az építési hatóságnak a helyileg védett épületet érintő építési munka engedélyezési eljárása során el kell rendelni tervtanácsai vélemény csatolását

5. Az építési hatóság a helyileg védett épületet érintő építési munka engedélyezési eljárása során elrendelheti:
 - a. az épület építéstörténeti kutatását,
 - b. az épület alaprajzi és homlokzati kialakítását tömeg és arány rendszerét megváltoztató állapot megszüntetését vagy visszaállítását,
 - c. az épületen található művészeti értékű részletek szakértővel való felújítását,
 - d. az épületnek a főépítész által elfogadott kivitelű homlokzati burkolását, színminták szerinti színezését.

21. §

Régészeti örökség védelme

1. A település nyilvántartott régészeti lelőhelyeit a **5. számú melléklet** tartalmazza.

2. Földmunkákkal járó beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a kulturális örökség védelméről szóló törvény alapján el kell kerülni.

3. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

4. A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek állapotromlását eredményezheti tilos. A régészeti területen az építkezés, földmozgatás megkezdését a munkák megindítása előtt a Herman Ottó Múzeumnak be kell jelenteni.

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

6. A régészeti emlékek és leletek előkerülése esetén a leletmentést a vonatkozó törvény^[6] és kapcsolódó rendeletek^[7] alapján kell biztosítani.

VI. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

22. §

A területre vonatkozó általános előírások

1. Az épületek az építési helyen belül a kötelező jellegű szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők. Az építési hely jelen előírás 7. § (6) bekezdésével megállapított terület.
2. A település egyedi telkes lakóövezeti építési telkein az épületek az alábbiak figyelembe vételével kerülhetnek elhelyezésre:
 - a. A Szabályozási Terv alapján előírt építési helyen belül a max. beépítettségnek megfelelő nagyságú telekterület építhető be, de ez az érték nem lehet több 500 m²-nél.
 - b. Az utcai telekhatár vonaltól számított 30 méteren túli telekrész lakóépülettel egyik övezet sem építhető be.
3. A település területén az előírt beépítési magasságtól eltérő magasságú tornyok ill. nagy méretű kémények csak az igényelt technológia függvényében az alábbi övezetekben létesíthetők:
 - Településközpont vegyes terület (Vt)
 - Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)
 - Ipari terület (Gip)
 - Különleges terület (K)
4. ^[8]

5. Az épületek és építmények rendeltetésszerű használatához az önkormányzat helyi rendeletnek megállapításáig az OTÉK vonatkozó előírása szerinti mennyiségben parkolót kell létesíteni.

6. Az építési telken - a telek beépített területébe beszámításra nem kerülő módon - az alábbi építmények helyezhetők el:

- elő- és oldalkertben:

- közműbecsatlakozási műtárgy
- hulladékartály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es szélességgel),

- oldal- és hátsókertben:

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

7. Elő-, oldal- és hátsókertek kialakításának szabályai:

ELŐKERTEK:

- a. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter.
- b. Kialakult lakóterületeken a meglévő, vagy a környezetben kialakult értéket kell alkalmazni.

OLDALKERTEK:

Oldalhatáron álló beépítés esetében az OTÉK előírásait kell alkalmazni

HÁTSÓKERTEK:

- a. A fálusias lakóterületen belül min. 6 méter, illetve kialakult.
- b. Az 50 m-nél nagyobb telekmélységű ingatlanok esetén a hátsókertek megállapítása a telekzónák építési határvonalai szerint történik.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

23. §

Falusias lakóterületek (Lf)

1. A szabályozási terven **Lf** jellel jelölt falusias lakóterület gazdasági funkciókat is betöltő, falusias karakterű, legfeljebb 6,00 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakó-épületek elhelyezésére szolgál.
2. A tervben a következő falusias lakóterületi övezetek kerültek kialakításra:
 - **Lf-1 O-30 / 4,50-K₍₁₀₀₀₎** – oldalhatáron álló beépítés max.4,5 m-es építménymagassággal
 - **Lf-2 O-30 / 4,50-700** – oldalhatáron álló beépítés max. 4,50 m-es építménymagassággal
 - **Lf-3 O-30 / 6,00-K₍₁₀₀₀₎** – oldalhatáron álló beépítés max. 6,00 m-es építménymagassággal
3. A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók:
 - a lakóépületben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el
 - mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a 14. § előírásainak betartása mellett
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
 - kézműipari tevékenység végzésére szolgáló építmény
 - helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - sportépítmény
 - termelő kertészeti építmények
4. A falusias lakóterületen kivételesen sem helyezhető el:
 - üzemanyag-töltő állomás

24. §

Lakóterületek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Min. zöldfelület	Max. építménymagasság	Max. beépítettség

			m ²	%	m	%
Falusias lakóterület	L _f -1.	O	K ₍₁₀₀₀₎	40	4,50	30
	L _f -2	O	700	40	4,50	30
	L _f -3	O	K ₍₁₀₀₀₎	40	6,00	30

Ahol

O - oldalhatáron álló beépítés

K - kialakult, vagy telek alakítással kialakítható állapot, illetve a Szabályozási Terven jelölt határok

25. §

Vegyes területek

1. A vegyes terület lakó- és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

26. §

Településközponti vegyes területek (Vt)

1. A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, melyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
2. A tervben a következő településközponti vegyes területű övezetek kerültek kialakításra:
 - **Vt-1 O-30 / 6,00-K₍₁₀₀₀₎** – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal, telekalakítási lehetőséggel
 - **Vt-2 SZ-50 / 6,00-K** – oldalhatáron álló beépítésű terület max. 6,0 m-es építménymagassággal
3. A településközponti vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény,
- parkolóház.

4. A településközpont vegyes területen kivételesen sem helyezhető el:

- zavaró és nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- termelő kertészeti építmény,
- üzemanyag-töltő állomás.

5. A Vt-2 jelű településközponti vegyes terület használatú övezet kialakult ingatlanai középület elhelyezésére szolgálnak, azon lakófunkció nem helyezhető el.

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

27. §

Településközponti vegyes területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Min. zöldfelület	Max. építménymagasság	Max. beépítettség
			m ²	%	m	%
Településközponti vegyes terület	V _t -1	O	K ₍₁₀₀₀₎	40	6,00	30
	V _t -2	SZ	K	30	6,00	50

O - oldalhatáron álló beépítés
SZ – szabadon álló beépítés
K — kialakult, vagy telek alakítással kialakítható állapot, illetve a Szabályozási Terven jelölt határok

28. §

Gazdasági területek

(1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi, szolgáltató területek (**Gksz**) és ipari területek (**Gip**).

29. §

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek (Gksz)

(1) A kereskedelmi-, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, gazdasági területen elhelyezett övezetek:

- **Gksz-1** Sz-15 / 6,00-K – kereskedelmi, gazdasági terület max. 6,00 m építménymagassággal
- **Gksz-2** Sz-15 / 6,00-K₍₁₅₀₀₎ – kereskedelmi gazdasági terület max. 6,00 m építménymagassággal, telekalakítási lehetőséggel

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
- gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
- igazgatási és egyéb irodaépület
- sportépítmény

(4) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület.

(5) Az övezetben kivételesen sem helyezhető el parkolóház és üzemanyagtöltő állomás.

30. §

Ipari területek (Gip)

1. Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
2. Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezetében a terv védőerdő létesítését írja elő, a védőerdőt annak az üzemnek, gazdálkodó szervnek kell kialakítania, amelyik a környezetszennyezést okozza. A védőerdő legkisebb szélessége 50 m.
3. Azoknál az üzemi létesítményeknél, amelyek környezetszennyezést okoznak, de védőerdő hely hiányában nem alakítható ki, a védőfásításról, saját telken belül kell gondoskodni.
4. Az ipari területek besorolása a településen:
 - **Gip-1** – ipari terület
5. Az iparterületen nem zavaró hatású, elsősorban könnyűipari gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, jelentős zöldterületi környezetbe helyezve.
6. Az iparterületen kivételesen elhelyezhető:
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - oktatási, egészségügyi, szociális épületek.
7. Az ipari területek övezetén a technológiához kapcsolódó környezetvédelmi berendezéseket meg kell valósítani. A kötelező védőfásítás megvalósítását az engedélyezés során kell elrendelni.
8. Az iparterületeken az egyes részterületek várható zaj és rezgés helyzetének minősítése csak részletes elemzés során tehető meg, ezért minden esetben zajkibocsátási határérték megállapítását kell kérni az illetékes hatóságtól.
9. Építési engedély csak akkor adható ki bármely ipari övezetben, ha a szakhatóságok által előírt környezetvédelmi intézkedések előzetesen elvégzésre kerültek.

31. §

Gazdasági területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos Használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési övezet jele	Beépítési mód	Min. telekter.	Min. zöldfel.	Max. ép.mag.	Max. beép.
			m ²	%	m	%
Kereskedelmi szolgáltató terület	Gksz-1.	SZ	K	40	6,00	15
	Gksz-2	SZ	K ₍₁₅₀₀₎	40	6,00	15
Ipari terület	Gip-1	SZ	K ₍₃₀₀₀₎	40	6,00	25

Ahol

SZ – szabadon álló beépítés

K — kialakult állapot, illetve a Szabályozási Terven jelölt határok

32.§

Különleges területek (K)

1. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
2. A település különleges területei sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:
 - szociális otthon területe - **K/1**
 - temető területe - **K/2**
 - sportterület - **K/3**
3. A nagy zöldfelülettel rendelkező, rögzített intézmény-funkciójú területeken csak a terület rendeltetésének megfelelő intézmények és az azok működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

4. A sportterületen sportépítmények, ezek kiszolgáló létesítményei, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények helyezhetők el. A parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
5. A különleges területeken építési engedély csak elvi építési engedély alapján készült engedélyezési terv alapján adható ki.
6. A temetőterületen a temetéssel összefüggő építményeken kívül csak a szertartáshoz kapcsolódó kiszolgáló, ravatalozó és egyházi épület építhetők.

33. §

Különleges területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott			
	Építési Övezet jele	Beépítési mód	Min. telekterület	Min. zöldfelület	Max. ép.mag.	Max. beépít.
			m ²	%	m	%
Sportterület	K/3	SZ	K	40	9,00	25
Temető terület	K/2	SZ	K	40	4,50	10
Sportterület	K/3	SZ	K	40	4,50	10

Ahol

SZ - szabadon álló beépítés

K - kialakult állapot, illetve a Szabályozási Terven jelölt határok

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

34. §

Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

1. A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.

2. A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
3. A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
4. [\[9\]](#)
5. A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
 - hirdető (reklám) berendezés elhelyezése,
 - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények,
 - köztisztasággal kapcsolatos építmények (tárgyak),
 - szobor, díszkút, egyéb műalkotások elhelyezése,
 - távbeszélő fülke elhelyezése,
 - nyilvános illemhely
 - építési munkával kapcsolatos létesítmények (állványok elhelyezése), építőanyag-tárolás,
 - közművek felépítményei,
 - egyéb, az Önkormányzat által közterület rendeletben engedélyezett funkciók.
6. A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterület-használat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként, - esetleg a tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit is tartalmazó - külön rendeletben szabályozza.
7. Új építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára átadott magánútról kell megoldani.
8. A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is.

35. §

Közlekedési területek (KÖ)

1. A település közlekedési területei a terven szabályozási vonalak által meghatározott közterületek, melyek közlekedési és közműlétesítmények elhelyezésére szolgálnak.

2. A közlekedési és közműelhelyezésére szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a közterületi parkolók, járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és hírközlés - kivétel a toronyjellegű - építményeinek elhelyezésére szolgál.

3. A közlekedési közműterületek tagozódása:
 - o országos mellékutak 3312 számú Hejőpapi-Oszlár összekötő út

3311 számú Sajószöged-Hejőbába összekötő út
3309 számú Hejőszalonta-Hejőbába összekötő út
 - helyi gyűjtőút Széchenyi út

- kiszolgáló utak
- külterületi gyűjtőutak
- külterületi mellékutak

4. A területigényes közmű létesítmények:
 - o nagyfeszültségű elektromos távvezetékek
 - o nagynyomású gázszállító vezetékek
 - o közművezetékek és létesítmények vonatkozó szabvány szerinti védőtávolságai

5. A terv szerinti közlekedési és közműterületen csak az OTÉK 26. § (3) bekezdés 1. pontja szerinti építmények helyezhetők el.

6. A rendelet hatálya alá tartozó területet teljes közművesítéssel kell ellátni. A területek és telek beépítésének feltétele a közműhálózat kialakítása.

36. §

Zöldterületek (Z)

1. A zöldterületnek az állandóan növényzettel fedett közterületek minősülnek.

2. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie, azon kerekesszékekkel és gyermekkoszival való használatot biztosítani kell.
3. A zöldterületen az OTÉK 27.§ (4) bekezdés szerinti létesítmények 2 % beépítettséggel helyezhetők el.
4. A belterületi zöldterületek funkcionális besorolása a tervben:
 - **Z/1** – Közpark

37. §

Erdőterületek (E)

1. Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
2. Az erdőterület az erdő elsődleges rendeltetése szerint:
 - **E/1** - védelmi ill. védőerdő
 - **E/2** – gazdasági erdő lehet.
3. Az erdők elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság állapítja meg. Ha a körzeti erdőtervben meghatározott elsődleges rendeltetések, a Településszerkezeti és Szabályozási Tervben rögzített védelmi rendeltetéstől letérnek, az építésügyi hatóság közreműködésével az erdő elsődleges megváltoztatását kezdeményezni kell. Az elsődleges rendeltetés megváltoztatásakor kizárólag az új elsődleges rendeltetés szerinti szabályozási előírások alkalmazhatók.
4. Erdő természetbeni megosztásához, művelési ág változtatáshoz, belterületbe csatoláshoz, fakivágáshoz, erdőtelepítéshez, fel-újításhoz, erdőterület igénybevételehez az erdészeti hatóság előzetes engedélyre van szükség.
5. A védelmi rendeltetésű erdőterületen épület nem helyezhető el.

6. Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett, az erdészeti hatóságnál lefolytatott erdőterület igénybevételi eljárást követően az erdő rendeltetésének megfelelően elhelyezhetők:

- a területfelhasználási egységhez tartozó közutak, közterek és gépjármű várakozóhelyek,
- közművek (szennyvíztisztító és komposztáló telepek kivételével),
- nyomvonal jellegű vezetékek (a külön jogszabályok keretei között),
- geodéziai, turisztikai jelek,
- köztárgyak,
- nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
- kutatás és az ismeretterjesztés építményei,
- vadgazdálkodás célját szolgáló létesítmények,
- termékvezeték és műtárgyai.

38. §

Mezőgazdasági területek (M)

1. A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

2. Mezőgazdasági területek:

általános mezőgazdasági terület (Má)

- korlátozás nélkül használható mezőgazdasági terület - **Má-1 szántó-rét, legelő
használattal**
- korlátozott használatú mezőgazdasági terület - **Má-2 szántó-rét, legelő
használattal**
- használati mód változásra javasolt mezőgazdasági terület - **Má-3 rét, legelő
használattal**

kertes mezőgazdasági terület (Mk)

- korlátozott használatú kertes mezőgazdasági terület - **Mk-2**

mezőgazdasági majorsági terület (Mm)

- mezőgazdasági állattartó-terménytároló terület - **Mm-1**
- mezőgazdasági üzemi terület - **Mm-2**

3. A mezőgazdasági rendeltetésű területen az OTÉK 29. § szerinti építmények helyezhetők el.

(4) A mezőgazdasági üzemi területen a gépjavitók mezőgazdasági üzemek helyezhetők el.

39. §

Vízgazdálkodási területek (V)

1. A vízgazdálkodási terület övezeti besorolása:

- állandó vízfelületek területe - V/1
- árvízvédelmi töltés - V/2

2. A területen csak a vízkárelhárítás célját szolgáló építmények és kiszolgáló épületek helyezhetők el.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40. §

1. Jelen rendelet 2007. év július hónap 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatályba lépését követő ügyekben kell alkalmazni.

2. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a többször módosított Hejőbába Összevont Rendezési Tervéről szóló 4/1991. (X. 29.) számú rendelete hatályát veszti.

3. A Képviselő-testület egyidejűleg felhatalmazást ad:

a) a kulturális örökség helyi védelmére vonatkozó előírások kidolgozására

b) az állatok tartásáról szóló helyi rendelet módosítására

4. A rendelet mellékletei:

- 1. sz. melléklet: Sajátos jogintézmények
- 2. sz. melléklet: Tervezett országos természetvédelmi terület
- 3. sz. melléklet: Helyi természeti értékek egyedi elemei
- 4. sz. melléklet: Helyi építészeti örökség védelmének egyedi létesítményei
- 5. sz. melléklet: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- 6. sz. melléklet: Veszélyességi övezetek

Dr. Karsza István
jegyző

Juhász Barnabás
polgármester