
PERE KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
2022

Pere Község Helyi Építési Szabályzata
PERE Község Önkormányzata Képviselő-testületének
1/2022. (I.10.) rendelete

PERE Község Önkormányzata Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) be-kezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, a partnerségi egyeztetés szabályaiban megjelöltek, továbbá a Borsod Abaúj Zemplén Megyei Önkormányzat, a szomszédos önkormányzatok és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.1.1. Általános előírások

1.§ A Helyi Építési Szabályzat hatálya

Jelen rendelet PERE község teljes igazgatási területére terjed ki.

2.§ Szabályozási terv elemei

(1) Kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) belterület határa
- b) szabályozási vonal
- c) építési övezet, övezet határa
- d) építési övezet, övezet jele

(2) Jogszabály által elrendelt, kötelező szabályozási elemek

- a) műemlék, műemléki környezet
- b) régészeti terület
- c) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó, puffer terület
- d) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- e) ex lege védett kunhalom

(3) Tájékoztató szabályozási elemek

- a) földtani veszélyforrás területe (*csúszásveszélyes terület*)
- b) egyedi tájértékek

3.§ Belterületi határ módosítása

A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv ábrázolja.

1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

4.§ Közterület alakítása

Közterület alakítási terv készíthető az önkormányzat képviselő-testületének döntése alapján, amennyiben egységes közterület-kialakítás indokolt.

1.1.3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

5.§ Országos művi értékvédelem

(1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és a hozzájuk tartozó műemléki környezetet a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Műemléki környezet területén csak az épített és természetes környezet egységes megjelenését biztosító módon lehet építkezni.

6.§ Régészeti védelem

A település régészeti területeinek határát a Szabályozási terv tartalmazza.

1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7.§ A táj és a természet védelme

(1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított, természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terven tartalmazza:

a) Nemzeti Ökológiai Hálózat elemei:

aa) ökológiai folyosó.

ab) puffer övezet

b) ex lege védett kunhalom

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a vonatkozó országos természetvédelmi és térségi területrendezési jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(3) Az ökológiai hálózattal érintett építési övezetekben, illetve az országosan védett és nyilvántartott területeken építési tevékenység, épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése az illetékes környezetvédelemért és természetvédelemért felelős szerv bevonásával engedélyezhető.

(4) PERE területén kijelölt Országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosót, puffer területet, tájképvédelmi területet a Szabályozási Terv jelöli.

(5) Az igazgatási területén kijelölt Országos ökológiai hálózat területét, a tájképvédelmi területet, az egyedi tájértékek védelmét, megóvását biztosítani kell.

(6) Közterületi fatelepítések a helyi rendeletben szabályozottak szerint történhetnek.

1.1.5. Környezetvédelmi előírások

8.§ Környezetvédelem

(1) terület felhasználása, igénybevétele abban az esetben történhet, folytatható, ha az a megengedett környezetterhelési határértékeket nem haladja meg, nem károsítja a környezetet.

(2) Új épület létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron kell teljesülniük.

9.§ Felszíni és felszín alatti vizek védelme

A felszíni és felszín alatti vizek szennyezése tilos.

10.§ Levegő-minőség védelem

PERE területén tilos a megengedett határértéket meghaladó légszennyezés okozása, tilos szagos-bűzös tevékenység végzése.

11.§ Zaj és rezgésvédelem

Üzemi létesítmény, illetve egyéb helyhez kötött zajforrás csak akkor helyezhető el, ha a keletkező zaj- és rezgésterhelés nem haladja meg a hatályos előírások szerinti határértékeket.

12.§ Termőföld-védelem

(1) A humuszos termőréteg védelméről gondoskodni kell a termőföld védelmére vonatkozó hatályos előírások szerint.

(2) Feltöltésre környezetkárosító anyag használata tilos.

13.§ Hulladék elhelyezése

Hulladéklerakó, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely az igazgatási területen nem létesíthető.

1.1.6. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület alakítás)

14.§ Elővásárlási jog

A település területén elővásárlási jogot érvényesíthet az Önkormányzat minden olyan településrendezési cél érdekében, amely a helyi építési szabályzat szerint szükséges.

15.§ Telekalakítás

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a Szabályozási terven jelölt feltételeknek eleget tesz a kialakítandó építési telek.

(2) Nyeles telek újonnan nem létesíthető, kivéve ha telekhatár-rendezési célokat szolgál.

(3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy az építési övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb építési telek is kialakítható.

1.1.7. Közművek előírásai

16.§ Közművesítés mértéke

(1) A közműellátás mértékét és módját az egyes építési övezetekre a helyi építési szabályzat és a szabályozási tervek határozzák meg.

(2) Lakó- és településközpont övezetekben az épületek kommunális ivóvízellátása közüzemi hálózatról, egyéb övezetekben a kommunális és technológiai vízellátás közüzemi hálózatról vagy fűtővízvezeték hálózatról történhet.

(3) Egyedi vízellátás csak engedély alapján létesíthető, de ebben az esetben az engedély birtokosa köteles az emberi fogyasztásra felhasznált ivóvízre vonatkozó hatósági előírások szerinti a vízminőséget folyamatosan biztosítani. Építési engedély egyedi vízellátás kiépítése esetén csak a kút jogerős létesítési engedélyének megléte után adható ki.

(4) Egyedi vízkúttal történő vízellátás esetén a jogerős vízjogi üzemeltetési engedély az épület használatbavételi eljárásának időpontjára rendelkezésre kell, hogy álljon.

(5) Beépítésre szánt területen új épület elhelyezése esetén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.

(6) Szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen új épület használatbavételére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés, vagy vízzáró szennyvíztároló létesítését követően lehet.

17.§ csapadékvíz elvezetés

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvíz ártalommentes elvezetését, szikkasztását vagy elhelyezését biztosítani környezetének károsítása nélkül.

(2) A csapadékvíz elvezető rendszerbe csak a jogszabályban előírt minőségi paramétereket lehet elfogadni.

18.§ Vezetékes és vezeték nélküli hírközlési létesítmények

Országos védelem alatt álló területen antenna, hírközlési létesítmény létesítése tilos.

1.1.8. Építés általános szabályai

19.§ Az építés általános feltételei

(1) Építési tevékenységet folytatni az övezetre és építési övezetre meghatározott beépíthetőségi feltételeknek megfelelő telekméret esetén, építési övezet területén a szabályozási terv és építési szabályzat által meghatározott feltételek szerint kialakított építési telken lehet.

(2) Az övezetek és építési övezetek területén épületet elhelyezni

a) a szabályozási tervben jelölt építési hely esetén annak területén belül az oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával,

b) építési hely jelöléssel nem rendelkező övezetek esetében pedig az elő-, oldal és hátsókert általános szabályainak megtartásával lehet.

(3) Az övezetek és építési övezetek területén az adott telek rendeltetését meghatározó új főfunkciójú épületet elhelyezni

a) építési vonallal nem szabályozott területek esetében, illeszkedve a környezet beépítéséhez,

b) kialakult környezet hiányában a szabályozási tervben egyéb módon nem szabályozott helyeken minimum 3 m-es előkerttel lehet.

(4) Azon meglévő beépítések esetében, ahol a szabályozási terv a meglévő épület közlekedési terület szabályozásával, út szélesítésével érinti, csak az épület karbantartásával, fenntartásával kapcsolatos építési tevékenység folytatható.

(5) Azon meglévő beépítések esetében, ahol az épület részben a telekre meghatározott építési helyen kívül található, felújítás, helyreállítás és korszerűsítés elvégezhető, illetve engedélyezhető. Ezen épületeknél bármilyen, a telek beépítettségét növelő bővítés csak a (2) bekezdés szerinti építési hely területén lehetséges.

(6) Azon meglévő beépítések esetében, ahol a meglévő épület homlokzat/párkány épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás engedélyezhető akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de az a meglévő állapotnál kedvezőbb eredménnyel jár, bővítés esetén a bővítmény homlokzat/párkány és épületmagasság értéke a szabályozásban meghatározottnál nem nagyobb.

Az utca felől lejtős telek lejtő felőli homlokzatmagassága maximum 25%-al haladhatja meg az övezeti előírást.

1.1.9. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

20.§ Katasztrófavédelmi osztályba sorolás, veszélyeztetett területek

- (1) PERE település a Nemzeti katasztrófa kockázat értékelés alapján a II. osztályba került.
- (2) Pere község területén a tűzvíz ellátást biztosítani kell.
- (3) A szabályozási terven csúszásveszélyesként jelölt területrészekben csak a hatályos magasabb szintű előírások szerint lehet bármilyen terhelés-változtatással járó tevékenységet végezni.
- (4) A folyópart és az árvízvédelmi töltés közötti területet (hullámteret), tovább és szivárgó vizek jelentkehetnek csak az árvízvédelmi előírásoknak megfelelően szabad hasznosítani. A szabályozási tervben jelölt árvízjárta területen, hullámtéren vízfolyás továbbá holtág parti sávjában újabb építményt elhelyezni a vízügyi igazgatóság területi szervének hozzájárulásával lehet.

1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

21.§ Beépítésre szánt terület övezetei

- (1) A Szabályozási terv a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekbe sorolja:

Lf - falusias lakóterület övezetei

- Lf-1 Falusias lakóterület övezete
- Lf-2 Falusias lakóterület övezete

Vt - településközpont vegyes terület övezetei

- Vt-1 Településközpont vegyes terület övezete
- Vt-2 Településközpont vegyes terület övezete, műemlék kastély övezet
- Vt-3 Településközpont vegyes terület övezete, jellemzően egyházi épületek elhelyezésére szolgáló övezet

Ü - üdülőterület övezetei

- Üü Üdülőházas üdülőterület övezete

K - különleges beépítésre szánt terület övezetei

- KMü Mezőgazdasági üzemi terület övezete

22.§ Falusias lakóterület

- (1) Falusias lakóterület (Lf): falusias lakóterület legfeljebb 5,0 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A falusias lakóterület övezeteinek sajátos előírásait az I. TÁBLÁZAT tartalmazza:

(3)I. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
Lf-1	O Oldalhatáron álló	700	30	5,0	40	teljes
Lf-2	SZ Szabadon álló	800	30	5,0	40	teljes

(4) Lf-2 es övezetben egy telken 2 lakás építhető.

(5) Amennyiben 10%-nál meredekebb lejtésű a telek, ott a beépítési magasság elérheti a 6,5 m.-t

(6) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb méretű telek is beépíthető, az egyéb övezeti előírások betartásával.

(7) Falusias lakóterületen telkenként egy állattartó épület és trágyatároló helyezhető el legfeljebb 50 m²-es alapterülettel, amennyiben a lakó funkciótól biztosított nagy és közepes haszonállattartó épületnél a 25 m-es védő-távolság, kis haszonállattartó épületnél a 10 m-es védőtávolság. Haszonállattartó építmény és trágya-tároló közintézmény (óvoda, iskola, önkormányzati hivatal, egészségház stb.) élelmiszertároló, feldolgozó, forgalmazó létesítmény telekhatárától számított 100 m-en belül nem építhető.

23.§ Településközpont vegyes terület

(1) Településközpont vegyes terület (**Vt**): A településközpont vegyes terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont övezeteinek sajátos előírásait az II. TÁBLÁZAT tartalmazza:

(3)II. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
Vt-1	O Oldalhatáron álló	500	40	6,5	20	teljes
Vt-2	SZ Szabadon álló	K	20	6,5	20	K
Vt-3	SZ Szabadon álló	K	40	K	K	K

K: kialakult érték

(4) Állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.

24.§ Üdülőházas üdülőterület

(1) Üdülőházas üdülőterületen (**Üü**) üdülési célokat szolgáló épületek, továbbá az azokat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el. A terület ellátásához szükséges parkoló-területet telken belül kell biztosítani.

(2) Az üdülőházas üdülőterület övezetének sajátos előírásait a IV. TÁBLÁZAT tartalmazza.

(3) IV. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telkek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
Üü	SZ Szabadon álló	1000	30	6,5	40	teljes

(4) Állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.

25.§ Különleges beépítésre szánt terület

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

(2) A mezőgazdasági üzemi terület övezetének sajátos előírásait az V.TÁBLÁZAT tartalmazza.

(3) V. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telkek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
KMü	SZ Szabadon álló	1000	40	6,5(T)	40	részleges

* T -vel jelölt érték technológiafüggő érték (daru pálya, torony, siló, elevátor stb.)

1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

26.§ Beépítésre nem szánt terület övezetei

(1) A Szabályozási terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekbe sorolja:

Kb.. - különleges beépítésre nem szánt terület övezetei

- **KbT** Temető övezete
- **Kbsp** Sportpálya területe
- **KbSz** Szabadidő park területe

KÖ - közlekedési és közműterület övezetei

- **KÖu-3** Közúti közlekedési terület övezete – országos mellékút
- **KÖu-5** Közúti közlekedési terület övezete – kiszolgálóút, lakóutca

Z - zöldterület övezete

- **Zkk** Zöldterület övezete (közkert)

E - erdőterület övezetei

- **Ev** Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete
- **Eg** Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete

M - mezőgazdasági terület övezetei

- **Má-I** Általános mezőgazdasági terület övezete: szántó művelésű terület intenzív használattal
- **Má-E** Általános mezőgazdasági terület övezete övezet: gyeperület, legelő terület – extenzív használattal
- **Mk-1** Kertés mezőgazdasági terület övezete beépítési lehetőség nélkül (belterület)
- **Mk-2** Kertés mezőgazdasági terület övezete (külterületi gyümölcsös)

V - vízgazdálkodási terület övezetei

- **V-1** Folyó, patak, csatorna, árok övezete
- **V-2** Holtág, tó övezete
- **V-3** Vízmű övezete

27.§ Különleges beépítésre nem szánt terület

(1) Az Különleges beépítésre nem szánt terület övezeteibe a temető (**KbT**), sportpálya (**Kbsp**) és a szabadidő terület (**KbSz**) övezetei tartoznak.

(2) Temető területen (**KbT**) a temetkezéssel összefüggő kiszolgáló, ravatalozó, egyházi épület, illetve kegyeleti jellegű építmény, emlékhely, sírhely és kriptá építmény építhető.

(3) A sportpálya területének (**KbSp**) övezetébe a sportpálya és a hozzá tartozó létesítmények tartoznak.

(4) A különleges szabadidő terület (**KbSz**) a pihenést, kikapcsolódást szolgáló közösségi jellegű építmény, illemhely, sétány, esővédő tető, tűzrakóhely, információs tábla, tornapálya, szabadtéri színpad létesíthető.

(5) A különleges beépítésre nem szánt terület övezeteinek sajátos előírásait a VI. TÁBLÁZAT tartalmazza.

(6) VI. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	Közmű-ellátás mértéke
KbT	SZ Szabadon álló	1000	5	5,0	részleges
KbSp	SZ Szabadon álló	2000	5	5,0	részleges
KbSz	SZ Szabadon álló	2000	3	4,0	részleges

28.§ Közlekedési terület

(1) A közlekedési terület (**KÖ**) az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közműterület övezetei:

- **KÖu-3** Közúti közlekedési terület övezete – országos mellékút
- **KÖu-5** Közúti közlekedési terület övezete – kiszolgálóút, lakóútca

29.§ Zöldterület

(1) A zöldterület (**Z**) állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) Közkert (**Zkk**): 1 hektárnál kisebb területű közterületi zöldfelület. A területen sétány, játszótér, pihenőhely létesíthető.

(3) A **Zkk** övezet sajátos előírásait a VII. TÁBLÁZAT tartalmazza

(4) VII. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület ellátás legkisebb mértéke (%)	Közmű-ellátás mértéke
Zkk	SZ Szabadon álló	100	3	4,5	60	részleges

30.§ Erdőterület

(1) Az erdő **(E)**

a) az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület;
b) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározott fa- és cserjefajokból, illetve azok államilag elismert mesterséges vagy természetes hibridjeiből álló faállomány, melynek

1. területe a szélső fák tőben mért távolságát tekintve átlagosan legalább húsz méter széles, természetbeni kiterjedése az ötezer négyzetmétert eléri, átlagmagassága a 2 métert meghaladja és a talajt legalább ötven százalékos mértékben fedi;

2. területe a szélső fák tőben mért távolságát tekintve átlagosan legalább húsz méter széles, természetbeni kiterjedése az ötezer négyzetmétert eléri, átlagmagassága a 2 métert meghaladja és a talajt legalább harminc százalékos mértékben fedi, valamint legfontosabb szerepe a talaj védelme;

c) az időlegesen igénybe vett erdő területe;

d) a nyiladék és a tűzpászta, amennyiben az átlagos szélessége 6 méternél kisebb.

(2)Védelmi rendeltetésű erdő **(Ev)**: az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott erdőterület. Védelmi erdőben –a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai építmények kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

(3)Gazdasági erdő **(Eg)**: az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott erdőterület. Gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépíthetőséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

31.§ Mezőgazdasági terület övezetei

(1) A mezőgazdasági terület **(M)** a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények területe.

(2) Sajátos használat szerint lehet:

a) Kertes mezőgazdasági terület: zöldség, virág, esetleg gyümölcsstermesztésre szolgáló terület

b) Általános mezőgazdasági terület

ba) szántó: szántóföldi művelés alatt álló terület

bb) gyepek: rét (kaszáló), legelő (legeltetéses állattartás) művelési ágban lévő területek

(3) Keretes mezőgazdasági területben állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.

(4) Mezőgazdasági szántó és gyepek területen állattartó épület és trágyatároló elhelyezhető, amennyiben a lakó és üdülő funkciótól biztosított nagy és közepes haszonállat-tartó épületnél az 50 m-es védőtávolság, kis haszonállattartó épületnél a 25 m-es védőtávolság. Haszonállattartó építmény és trágyatároló élelmiszer-tároló, feldolgozó, forgalmazó létesítménytől, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény, gyógyszer-tár telekhatárától számított 50 m-en belül nem építhető.

32.§ Má-I övezet

(1) Az OTÉK 29.§ (1) alapján a mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el. Lakóépület a (2) betartásával helyezhető el.

(2) Lakóépület az 6000 m²-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

- a) Beépítési mód: szabadon álló.
- b) Építési hely: elő-, oldal- és hátsókert legkisebb mérete 10 m.
- c) Beépítettség: legfeljebb 3 %.
- d) Épületmagasság: legfeljebb 5,0 m.

(3) Az övezet előírásait a VIII. TÁBLÁZAT tartalmazza.

(4) VIII. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	Közmű ellátás mértéke
Má-I	SZ Szabadon álló	6000	3	5,0	hiányos

33.§ Má-E övezet

(1) Tájképi, ökológiai szempontból értékes, vízvédelmi szempontból érzékeny, jellemzően gyepek művelési ágú mezőgazdasági területek tartoznak az övezetbe.

(2) Nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan építmény, ami a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a hagyományos, természetkímélő tájhasználatához közelítés érdekében szabad.

(3) Kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (pl.: karám, szénatároló szín, esőbeálló) helyezhetők el a természetvédelmi hatóság meghatározott feltételeivel.

(4) A gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

(5) Extenzív jellegű, természet-, illetve környezetkímélő gazdálkodás folytatható.

(6) Kerítés csak fa anyagból létesíthető.

(7)Az övezet előírásait a IX. TÁBLÁZAT tartalmazza.

(8) IX. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	Közmű ellátás mértéke
Má-E	SZ Szabadon álló	6000	3 (csak gazdasági épület)	5,0	hiányos

34. § Mk Kertes mezőgazdasági terület

(1)Az övezet a szőlő-, gyümölcs- kertgazdálkodást és pihenést (hobbikertészkedést) szolgáló mezőgazdasági területek övezete. Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, amely lakhatásra is alkalmas, továbbá prэшház-, gyümölcs-, terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető legfeljebb 60 m² alapterületű pince.

(2) Az övezetben a telkek beépítése az OTÉK szabályozása szerint történhet, az alábbi kiegészítéssel. Épületet elhelyezni csak 10 m telekszélesség fölött lehet. 12 m telekszélesség fölött szabadon állóan (legalább 3,0 m oldalkertekkel), az alatt oldalhatáron állóan, de az oldalsó telekhatártól legalább 1,0 m csurgó távolságra lehet. Az oldalkert legalább 3,0 m, az előkert legalább 5,0 m. A megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m. max. 3 %-os beépítettségével helyezhető el 1 db gazdasági épület felét nem haladhatja meg. Gazdasági épület nélkül lakóépület nem létesíthető.

(3) Az övezetben 6000 m² telekterület alatt, állattartó épületek nem helyezhetők birtokközpont kivételével)

(4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház – a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával – bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház épületmagassága maximum 5,0 m lehet.

(5)Az építés feltétele:

a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz, vagy szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,

b) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia – vezetékes vagy helyi megújuló energiaforrásból biztosított,

c) a keletkező szennyvíz elvezetése közüzemi hálózatra történő csatlakozással vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel biztosított,

d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, vagy megfelelő szikkasztása biztosított,

e) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított,

g) az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról vagy magánútról megközelíthetők.

(6)Az övezet előírásait a X. TÁBLÁZAT tartalmazza.

(7) X. TÁBLÁZAT

Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	Közmű ellátás mértéke
Mk-1	nem beépíthető				
Mk-2	SZ Szabadon álló	3000	3	5,0	részleges

35.§ Birtoktest központ

(1)Birtokközpont kialakításának feltételei:

- Birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen ,vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
- A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m² (1ha) legyen.
- A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtokkal együtt 3 %
- A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- Birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a lakásonkénti nettó 150 m²-t.
- Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. A megengedett homlokzatmagasság 7,5 m. A birtokközpont területét – amennyiben más HÉSZ, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényrel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbe venni.

(2) Birtokközpont „Tanya céljára” történő kialakítása és feltételei:

- Birtokközpont Tanya céljára csak a belterületi határtól legalább 200 m távolságra, alakítható.
- Tanya hasznosítású Birtokközpont az a külterületi, (Má, Mk) mezőgazdasági övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000 m² nagyságú, de legfeljebb 10.000 m² nagyságú, (önálló hrsz.-mal rendelkező ingatlan) művelésből kivett terület minősül, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és a tulajdonos, vagy a használó számára a helyben lakás indokolt.
- A lakó és a mezőgazdasági tevékenységgel közvetlenül összefüggő gazdasági épület mellett a területen létesíthető feldolgozó, kereskedelmi, tanyasi jellegű vendéglátó és kereskedelmi szálláshely épület is. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem létesíthető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a 150 m²-t.

36.§ Vízgazdálkodási terület

(1) A vízgazdálkodási terület (V) a folyó- és állóvizek medre és parti sávja, közcélú nyílt csatornák, vízbázis területek. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(2) V - vízgazdálkodási terület övezetei

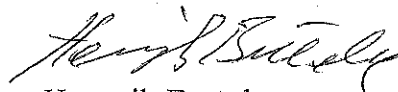
- V-1 Folyó, patak, csatorna, árok övezete
- V-2 Holtág, tó övezete
- V-3 Vízmű övezete

37.§ Záró rendelkezések


A rendelet 2022. február 15. napján lép hatályba.

Rendelkezéseit folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Kihirdetve: 2022.01.10.

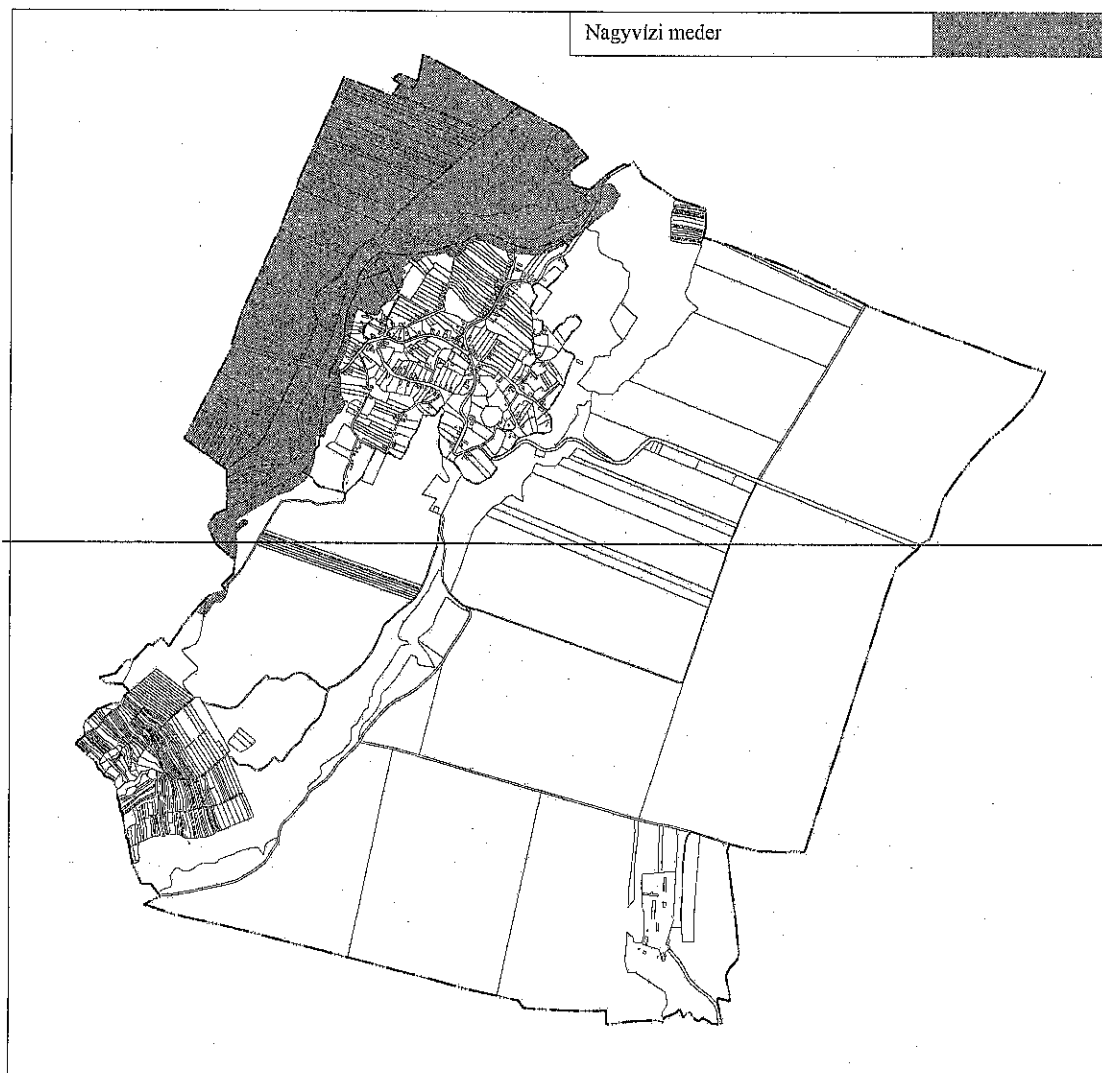


Hornyik Bertalan
Polgármester

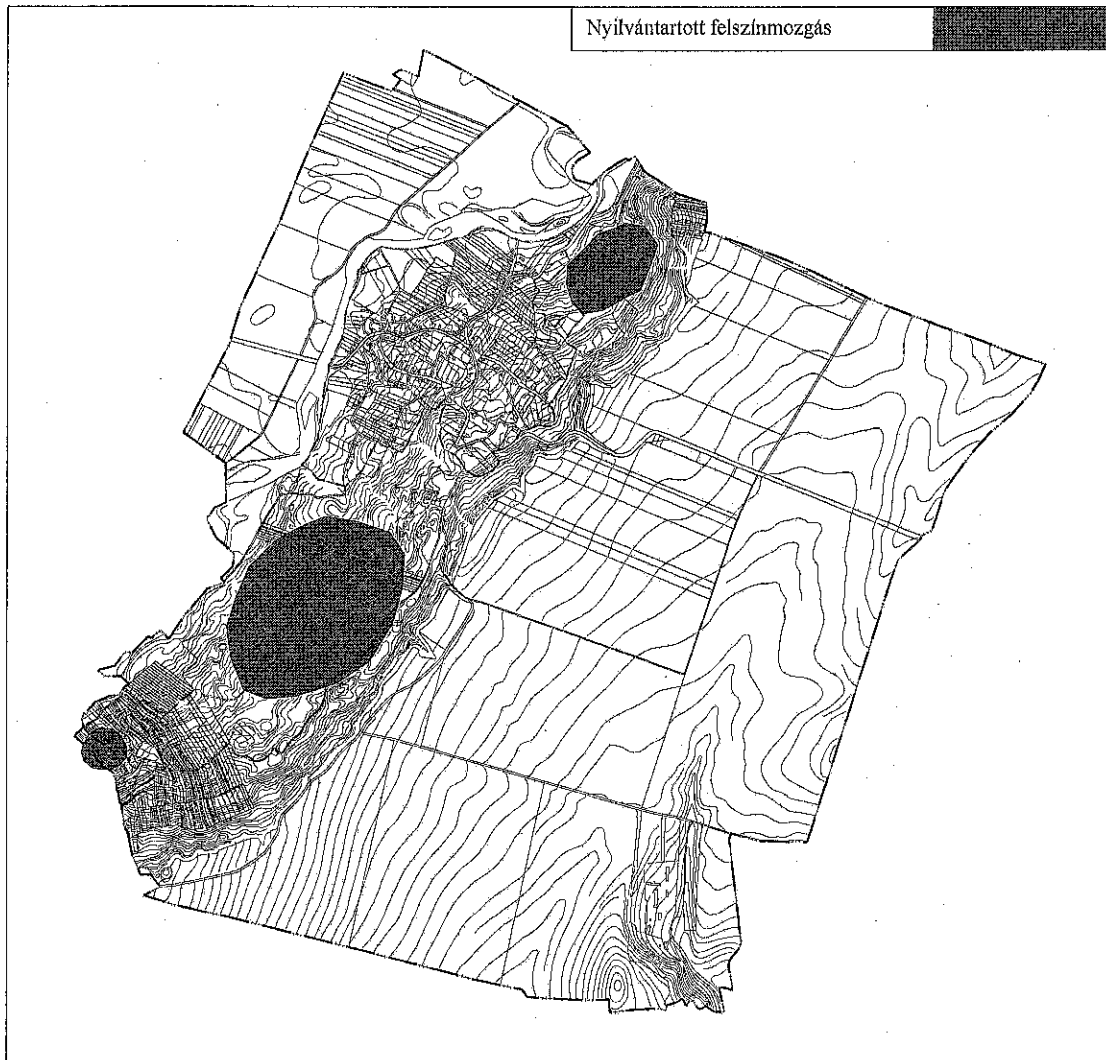


dr. Zsuzsanna Fruzsina
Jegyző

3.1.5. Nagyvízi meder



3.1.4. Felszínmozgással érintett területek
Nyilvántartott felszínmozgások azonosítói:
OEV_0502-483-1
OEV_0502-483-2
OEV_0502-483-3



3.1.2. Műemléki és régészeti védelem

3.1.2.1. Regisztrált műemlékek

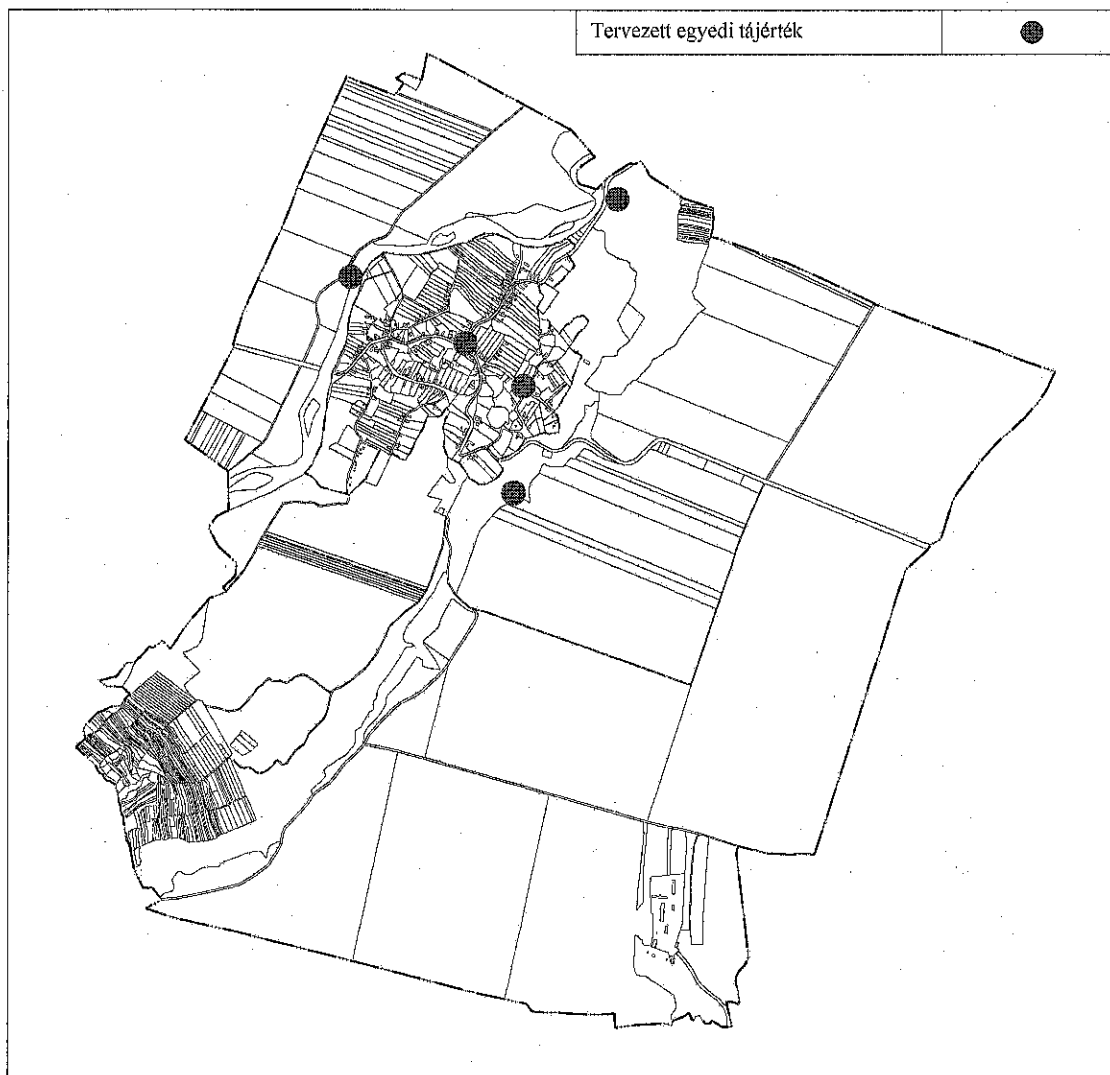
MŰEMLÉKEK

törzsszám	azonosító	cím	név	védelem	bírság kategória	védelmi ügyiratok	helyrajzi szám
1103	3027	Rákóczi u. 1.	Kultúrotthon	Műemlék	II.	22509/1958. ÉM 120344/1958. MM	1
1103	22989		Kultúrotthon ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet			174, 173/5, 36/2, 4, 18, 10, 3, 2, 36/6

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

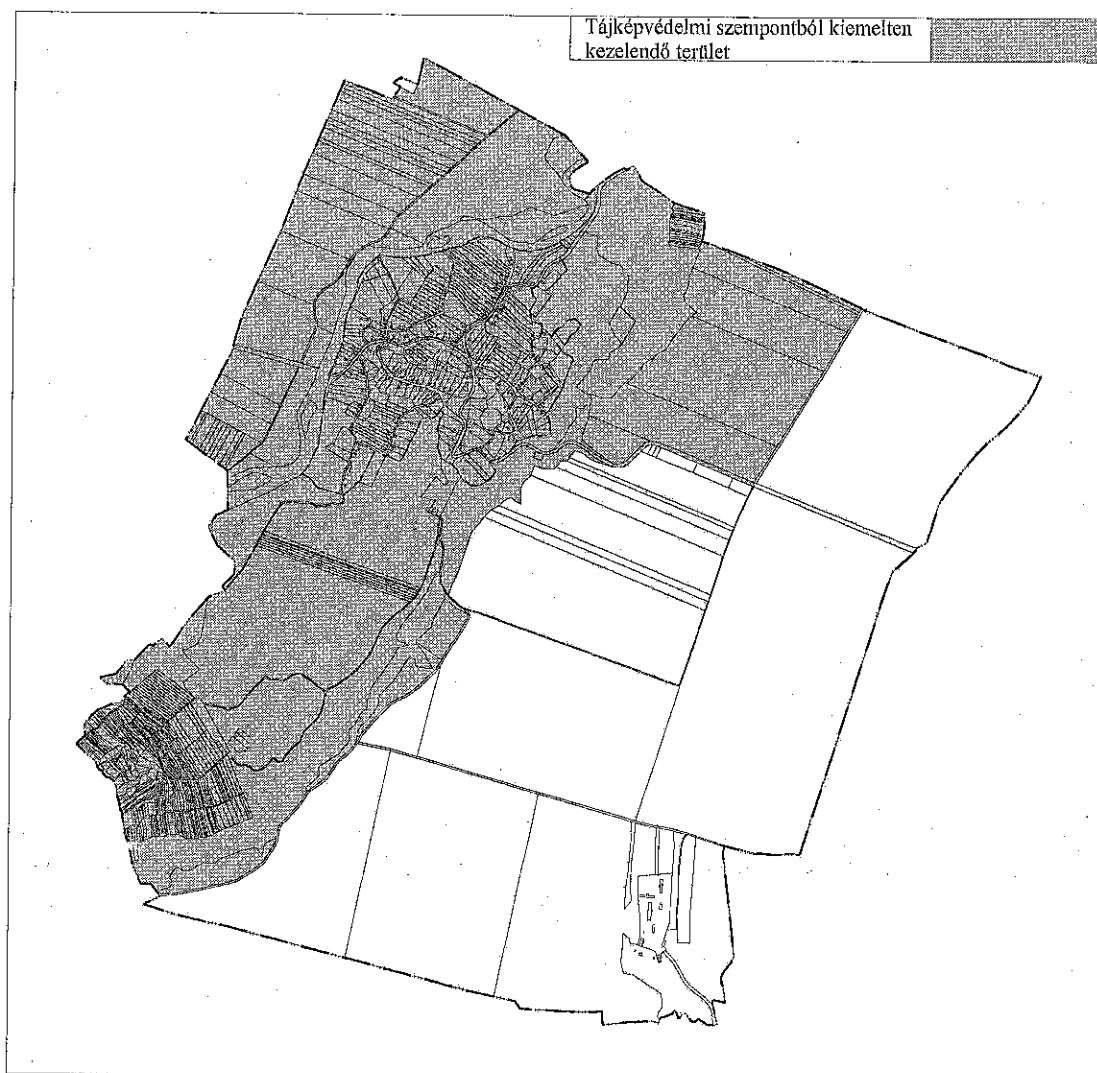
azonosító	lelőhely-szám	azonosítatlan	név	védelem	bírság kategória	védelmi jogi aktusok	helyrajzi szám
16228	1		Halmok	szakmai			028/6, 028/12, 023/2, 025, 0108/3, 0117, 0124
16314	2		Gaz	szakmai			223, 221, 220, 222, 245, 250, 05/8, 05/7

3.1.1.4. Egyedi tájértékek

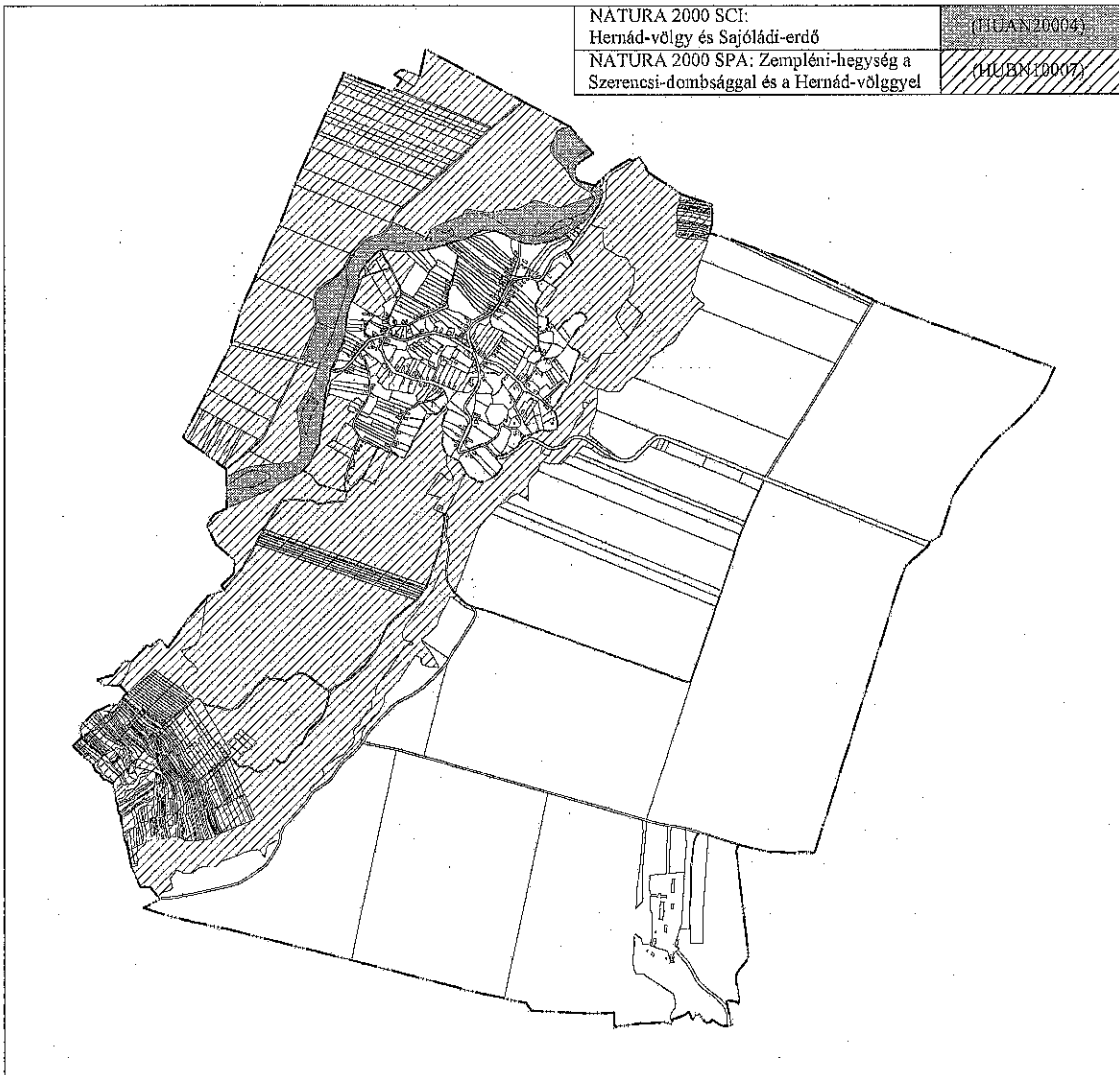


Név	Pontos helyszín	Főbb jellemzők
Görög katolikus templom	Kossuth utca és Rákóczi utca kereszteződésében.	Barokkos stílusú kis templom. Halványzöld színezetű, egytornyú épület, szürke lemezzel fedett toronysisakkal. A bejárat két oldalán boltíves, falazott vakablakok.
Feszület	Az Arany J. utca középső szakaszán található kereszteződésben.	Öntöttvas feszületen ezüstszerű fém korpusz. Alatta Szűz Mária és Szent János apostol szobra fémről. Fakerítéssel körbe véve.
Löszfal	Vigyorgó dűlő nyugati pereme, a belterületről a magaspartra vezető úttól délre.	A meredek, stabilizálódott löszfalakat a növényzet már visszahódította.
Lefűződő folyókanyar	Hernád, a Hernádszentandrás-hídtól 400 méterre északra.	Természetes folyómeder, a Hernád lefűződő folyókanyarja.
Lefűződött folyókanyar	Hernádbúd belterületének déli szélén, már perei közigazgatási területen, a Hernád keleti partján.	A Hernád lefűződött folyókanyarulata. Nyílt vízfelület hínárnövényzettel, a partján nádas és gyékényes vegetációval.

3.1.1.3. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület



3.1.1.2. Natura 2000 hálózat

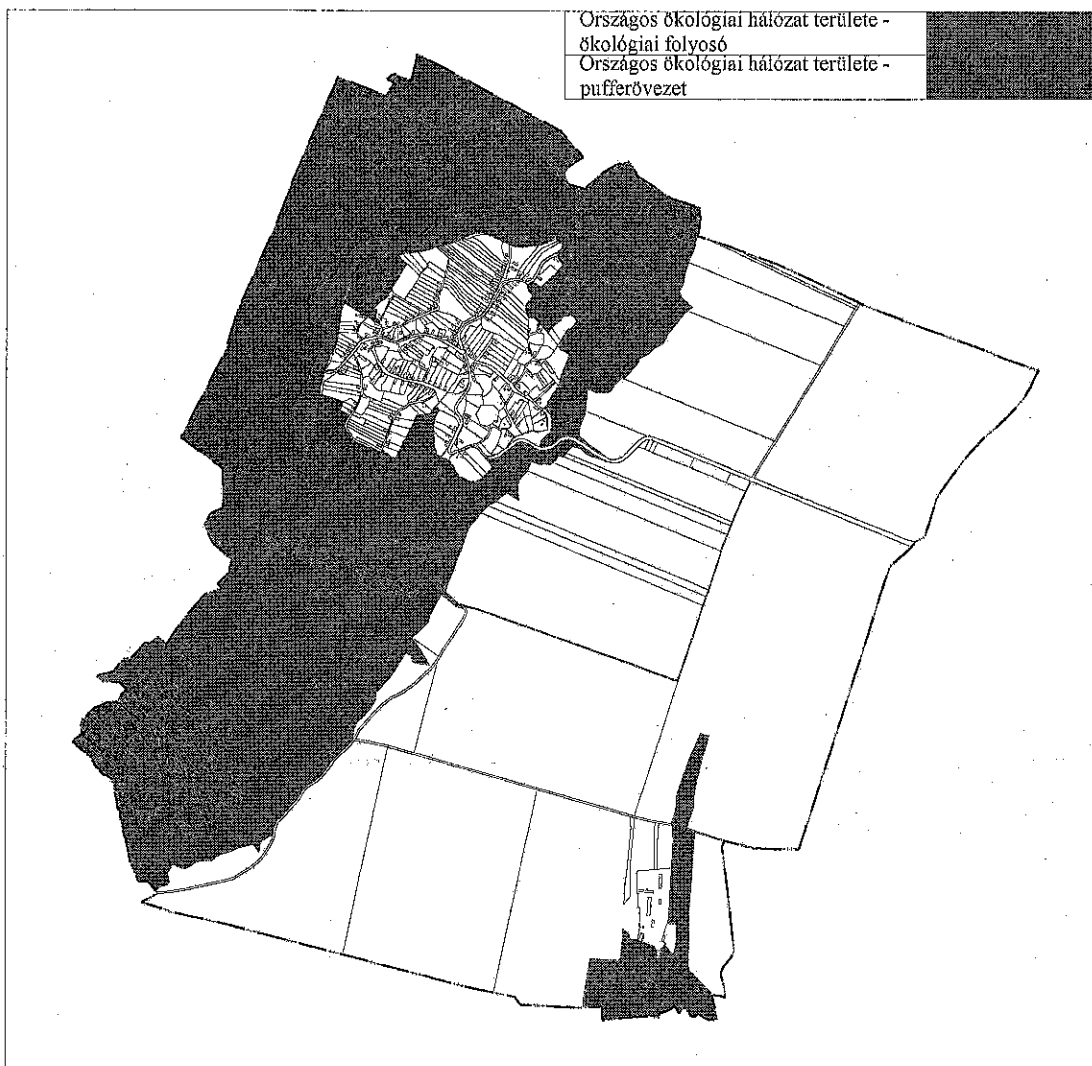


3. A RENDELET FÜGGELÉKEI

3.1. Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek

3.1.1. Táj- és természetvédelmi elemek

3.1.1.1. Országos ökológiai hálózat



2. A RENDELET MELLÉKLETEI

2.1. SZABÁLYOZÁSI TERV

2.1.1. Belterület

Rajzsám: SZ-B/2019-04 M=1:2000

2.1.2. Külterület

Rajzsám: SZ-K/2019-04 M=1:10000