



## **PROVINCIA TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT**

Levél cím: 3529 Miskolc, Derkovits u. 52.

Telephely: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky út 9. I/2.

Tel/Fax: /46/ 356-345

E-mail: [provincia@chello.hu](mailto:provincia@chello.hu)

Web: <http://provinciaterv.extra.hu/>

# DUBICSÁNY

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE



(Étv. 9.§.(3)bekezdés szerinti államigazgatási egyeztetési eljárás után átdolgozva)

**KÜLZETLAP****DUBICSÁNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE**

Településtervező:	Soltész Jánosné TT-1-05-0114-SZKI/2001 TR-1-05-0114/2002 05-0114-SZKI-SZK
Építész munkatárs:	Csintalan Ildikó É2-05-0015/ 2003  Barnáné Papp Tünde 05-0196-É3-É
Közműtervező munkatársak:	Sallai Attila K-1-d-1 Sejkóczki András  Erdélyi András
Digitális feldolgozás:	Holló György

Miskolc, 2006. december hó.

Soltész Jánosné  
ügyvezető

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Határozati javaslat a Településszerkezeti tervhez		
Településszerkezeti terv a BELTERÜLETRE	TSZ-1	M=1:4000
Településszerkezeti terv a KÜLTERÜLETRE	TSZ-2	M=1:16000

### II. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

### III. JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ

Helyi építési szabályzat		
Szabályozási terv a BELTERÜLETRE	SZ-1	M=1:2000
Szabályozási terv a KÜLTERÜLETRE	SZ-2	M=1:10000

**JÓVÁHAGYÁSRA  
KERÜLŐ MUNKARÉSZ**

**I.**

**DUBICSÁNY  
KÖZSÉG**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERV**

**HATÁROZATI JAVASLAT:****Tárgy:**

DUBICSÁNY KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉRE készített településszerkezeti terv elfogadásához.

Önkormányzatának Képviselőtestülete a fenti tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

A Településszerkezeti Terv szöveges munkarészét a Településszerkezeti Leírás szerint állapítja meg.

A településfejlesztési, településrendezési tevékenységek engedélyezése során a Településszerkezeti Tervben és az elválaszthatatlan részét képező Településrendezési Leírásban foglaltakat együttesen kell alkalmazni.

Felelős:.....polgármester

.....jegyző

Határidő: folyamatos

Előterjesztés: DUBICSÁNY KÖZSÉG Településszerkezeti Tervéhez.



## I. FEJEZET

1.)A Településszerkezeti Terv hatálya a település teljes közigazgatási területére kiterjed.

2.)A tervezési területen a terület-felhasználást korlátozó tényező a kedvezőtlen terepadottság, helyenként az erózióveszély.

A belterület jelenleg közműves szennyvízelvezetéssel ellátott terület.

3.)Az 1.) pontban meghatározott területen területet felhasználni jelen Településrendezési Leírás és Településszerkezeti Terv alkalmazásával szabad.

### Igazgatási és belterületi határ

1.)A település közigazgatási határa nem változik meg.  
A belterületi határ/beépítésre szánt terület határa rövid távon szintén nem változik meg, mivel elsősorban a tömbfeltárásokra kerül sor, amennyiben új házhelyek kialakítása válik szükségessé a terv távlatán túl, az a 26-os számú út É-i oldalán kerül kijelölésre.

2.)A Településszerkezeti Terv távlati fejlesztési területeket is kijelöl. E területek szakaszosan kerülnek átminősítésre a konkrét fejlesztési és építési igények függvényében.

3.)A Településszerkezeti Terv hatálya alá eső területeken lévő településszerkezeti és terület-felhasználási egységek funkció és beépítési mód szerint az alábbiak szerint tagolódnak a megváltozott területhasználat szerint:

- a.) beépítésre szánt területekre, azon belül építési övezetekre
- b.) beépítésre nem szánt területekre, azon belül önálló funkcionális övezetekre tagolódnak

4.)Az egyes területek terület-felhasználási módját a Településszerkezeti Terv határozza meg.

### A Településszerkezeti Terv elemei:

- a közlekedési rendszer jelölt elemei és hierarchiája
- a területfelhasználási egységeken belül eltérő funkciójú területegységek határai
- szintterületi sűrűség

### A Településszerkezeti Terv módosítása:

1.)A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településrendezési Leírást módosítani kell.

2.)A Településszerkezeti Terv módosítása esetén a módosítás az érintett terület-felhasználási egységet magába foglaló legalább egy tömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.

3.)Amennyiben a Településszerkezeti Terv módosítása vonalas jellegű létesítményeket és főforgalmi, forgalmi és gyűjtőutakat érint, úgy az érintett szakasz teljes egészének környezetét figyelembe kell venni.

## II. FEJEZET

### A TELEPÜLÉS TERMÉSZETI ÉS ÉPÍTETT KÖRNYEZETÉNEK VÉDELMI ELŐÍRÁSAI

A települési környezetvédelem előírásai kiterjednek:

- levegőtisztaság védelem vonatkozásában

általános levegőtisztaság-védelmi övezet

- vízminőség védelem vonatkozásában

Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület

**B** érzékeny terület, intézkedési szennyezettségi határérték Ci=C2 kategória

- föld védelem vonatkozásában

A termőföldön történő beruházás esetén a beruházó köteles a területileg illetékes Földhivatal földvédelmi hatósági engedélyét beszerezni

- hulladékgazdálkodás vonatkozásában

A települési hulladékgyűjtő rendszerbe be kell kapcsolódni.

A veszélyes hulladékok átmeneti tárolásáról gondoskodni kell.

- zaj és rezgés elleni védelem vonatkozásában

falusias területi kategóriába

sorolható

- természetvédelem vonatkozásában

A település közigazgatási területét nemzeti park, tájvédelmi körzet nem érinti.

A törvény erejénél fogva védett minden forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom.

A település közigazgatási területét érintik. ESA területek, Természeti Területek, az Ökológiai hálózat, egyedi tájértékek, NATÚRA 2000, Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Területek, NATURA 2000, Különleges Madárvédelmi Területek.

- állattartással kapcsolatos előírások vonatkozásában

az állattartási szabályrendelet érvényes

### III. FEJEZET

#### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HÁLÓZATI ELEMEI

**Főforgalmi út**

26-os számú másodrendű főútvonal, melynek négynyomsávúsítása, illetve gyorsforgalmi út, vagy autópálya paraméterrel történő fejlesztése napirenden van.

**Települési fő út**

Kossuth út

**Bekötő és összekötő utak**

Nincs tervezve

**Távlati út összekötési lehetőség**

Nincs tervezve

### IV. FEJEZET

#### A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TAGOZÓDÁSA (TERÜLETI ELEMEK)

**Beépítésre szánt területek:****Lakóterületek**

Lf-1 Falusias, hagyományörző, aprótelkes beépítésű lakóterület

Lf-2 Falusias, szalagtelkes lakóterület

Lf-3 Falusias, kertés lakóterület

Szintterületi sűrűség: 0,3

**Településközpont vegyes terület**

Vt<sub>1</sub> - (településközpont vegyes terület, dominánsan lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes terület)

Szintterületi sűrűség: 0,5

**Különleges területek** (sportpálya, temető, –kastélyszálló területe stb.,)

Szintterületi sűrűség: 0,05-0,2

**Gazdasági területek**

Gip-M - mezőgazdasági üzemek céljára

Szintterületi sűrűség: 1,0



**Beépítésre nem szánt területek:****Közlekedési és közműelhelyezési területek****Zöld területek****Erdő területek****Mezőgazdasági területek**

Má-I: általános mezőgazdasági terület szántó művelésű területek – intenzív használattal

Má-E: általános mezőgazdasági terület gyeper, legelő területek – extenzív használattal

Má-Eö, Má-Iö: az ökológiai hálózat területén belüli általános mezőgazdasági terület.

Mk: kertgazdálkodásra szolgáló terület, egybefüggő ültetvények és gyümölcsösök területe

Védelmi célú területek

Erdő területek

A jogszabály szerint védő- vagy védett területek.

Ld. 253/1997 Korm. rendelet 28.§, (2)

**Egyéb területek**

Általános használat szerint	sajátos használat szerinti megnevezés/jel		Megengedett szintterület sűrűség mutató (max.)	Közüemi közművesítettség mértéke
Lakóterület	Falusias	Lf	0,3	teljeskörű
Vegyes területek				
	településközpont vegyes	Vt	0,8	teljeskörű
Gazdasági területek				
	mezőgazdasági üzem	Gip-M	1,0	Részleges
Különleges területek				
	Szabadtéri sport terület	Ksp	0,2	Teljeskörű
	Temető, kegyeleti célú terület	Kt	0,2	Részleges
	Kastályszálló területe	Kpa	0,2	Teljeskörű

## V. FEJEZET

### A FEJLESZTÉSI CÉLOK VÉGREHAJTÁSÁNAK IRÁNYAI A RENDEZÉSI TERV KERETEIN BELÜL

#### A településszerkezeti terv megvalósításával kapcsolatos egyéb feladatok

1.)A képviselő testület a fejlesztésre szolgáló rendezést úgy kívánja végrehajtani, hogy először a belterületi tartalékok a foghíjas területek kerülnek beépítésre, majd ezt követően kerülhet sor új utcák nyitására és telek átrendezésre.

2.)A lakóterületek fejlesztését alapvetően a meglévő foghíjak beépítésére alapozza, új területek belterületbe vonása a terv távlatában sem válik szükségessé.

3.)Hálózati elemek vonatkozásában a kerékpárút fejlesztések lehetőséget adnak a település kulturális központtá fejlesztésre.

4.)Azoknak a területeknek, építési telkeknek, amelyeken olyan tevékenység folyik, amely a szakhatóságok egyedi vagy általános környezeti előírásait meghaladja, védőövezettel kell rendelkezniük, de ha a környezetvédelmi határértékek nem teljesíthetők, a tevékenység leállítható.

-Amennyiben e terv jóváhagyása után kerül sor a tevékenység megkezdésére, akkor az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és ennek függvényében további intézkedéseket tenni. (pl.: védőövezet létesítése, tevékenység megtiltása, stb.)

-A jelenleg már védőövezettel rendelkező telkek esetében rendszeresen felül kell vizsgálni a kibocsátási határértékeknek való megfelelést, hogy nem szükséges-e a módosítás (védőövezet csökkentés vagy növelés).

-A jelenleg védőövezettel nem rendelkező, de már termelési tevékenységet folytató azon telkeknél, amelyekkel kapcsolatban a területen folytatott tevékenységből (vagy egyéb módon) arra lehet következtetni, hogy a környezetre a megengedett határértéknél nagyobb értékekkel hatnak, az illetékes környezetvédelmi szakhatóság bevonásával meg kell állapítani a kibocsátási határértékeket és védőövezet nagyságát, illetve ennek függvényében kell megállapítani a területre vonatkozó rendelkezést.

5.)A település fejlődésével párhuzamosan a közintézmények kihasználtságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni. A lakosság igényeinek megváltozásával együtt gondoskodni kell a szükséges intézménybővítésekről (telekvásárlás, építés). Szorgalmazni kell, hogy a helyi közút céljára történő lejegyzéskor a közút kialakításában érdekeltek a kártalanítási igényükről lemondjanak. Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

Az útépitési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlan tulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

A településszerkezeti tervben foglaltak megvalósítását, megvalósíthatóságát folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

6.)A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.

A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni.

7.)Az Önkormányzatnak a településrendezési tervek érvényesítése érdekében folyamatosan gondoskodnia kell a szükséges továbbterveztetésekről és egyéb kapcsolódó feladatokról.

### **A terv megvalósítását elősegítő tárgyi és személyi feltételek**

1.)A településfejlesztési koncepció és a településszerkezeti tervben rögzített célok megvalósulása érdekében pénztámogatást nyújtó pályázatokon kell részt venni.

2.)A pályázatokon való részvételhez településfejlesztési programokat kell kidolgozni.

## II.

# DUBICSÁNY KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE

**AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV  
MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA**

## AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV VONATKOZÁSAI

Az Országos Területrendezési Terv 2003. évi XXVI. évi törvény célja az ország távlati térszerkezetének meghatározása, a területek használatának és a természeti erőforrások megőrzésének átfogó szabályozása, valamint a fejlesztések műszaki és ökológiai keretfeltételeinek biztosítása. A Terv a következő részanyagokat tartalmazza:

- Térségi szerkezeti terv - Országos Területrendezési Szabályzat Az OTrT meghatározása szerint DUBICSÁNY a közepesen érzékeny tájérzékenységi kategóriába tartozik. A tervből nem szűrhető le olyan javaslat, amely döntő változtatást eredményezne a jelenlegi területhasználattal szemben. Inkább erősíteni látszik az eredeti ökológiai adottságoknak megfelelő differenciált tájhasználatot. Kiterjeszti a védelmi területeket, a használatba tartott területeknek pedig legalább a felét extenzív hasznosításának javasolja.

### Az OTrT 5.§. (1) Térségi terület-felhasználási kategóriának való megfelelés igazolása:

Földrészlet statisztika fekvésenként							
fekvés	földrészletek száma	egyéb önálló épületek száma	egyéb önálló lakások száma	összes terület (m <sup>2</sup> )	legkisebb földrészlet terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb földrészlet terület (m <sup>2</sup> )	átlagos földrészlet terület (m <sup>2</sup> )
belterület	189	0	0	328106	35	22013	1736
külterület	164	0	0	12455217	330	6654883	75946
zártkert	86	19	0	219178	18	21533	2549
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>439</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	<b>13002501</b>			

Földrészlet statisztika művelési áganként						
művelési ág	földrészletek száma	alrészletek száma	összes alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	legkisebb alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	legnagyobb alrészlet terület (m <sup>2</sup> )	átlagos alrészlet terület (m <sup>2</sup> )
erdő	15	19	8275789	824	2524815	435568
gyep (legelő)	83	83	515147	122	58914	6207
gyep (rét)	20	22	235173	716	30795	10690
gyümölcsös	5	5	5194	439	2831	1039
kert	1	1	593	593	593	593
kivett	263	272	1133064	18	146444	4166
szántó	86	105	2808094	600	392786	26744
szőlő	33	34	29447	406	3848	866

A legalább 1000 ha területű térségek alapján DUBICSÁNY község két harmad részt erdő művelésű területbe, egy harmad részt mezőgazdasági térségbe tartozik.

A településfejlesztési koncepció adatai szerint a település közigazgatási területének megoszlása az alábbiak szerint alakult.

### **Az OTR térségi terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok:**

A térségi terület-felhasználási térséget legalább 75 %-ban erdő, illetve belterjes, vagy külterjes hasznosítású mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni, a fennmaradó részen városias települési térség nem jelölhető ki. A megyei területrendezési tervnek az országos előírást 85 %-ban kell teljesítenie, így helyi sajátosságok figyelembevétele ezen az intervallumon belül lehetséges.

A település teljes közigazgatási területe 1300,2501 ha

A belterület 32,8106 ha

A külterület 1245,5217 ha

A szántó 280,8094 rét, legelő

Erdő 827,5789 ha

DUBICSÁNY tehát mezőgazdasági térségnek számít, közigazgatási területéből előírás szerint kötelező érvénnyel 239 ha az OTR szerint mezőgazdasági térségként maradhat meg, amely biztosított. Az erdő terület szükséges nagyságrendje 747 ha, amely szintén biztosítható.

A fennmaradó területen városias jellegű településrész nem hozható létre.

### **Az OTR országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok:**

Az OTR. 9).§.1 alapján hálózati, infrastruktúra hálózatok vonatkozásában, a közúthálózat országos fő elemei –gyorsforgalmi utak vonatkozásában DUBICSÁNY KÖZSÉG közigazgatási területe érintett, mivel a község déli részén fog haladni az 26-os gyorsforgalmi út.

Életminőségi, környezetvédelmi, valamint balesetveszély elhárítási szempontok indokok alapján indokolt a településszerkezeti terven előírni a közút átvezetését a településen kívül, mivel a térség szempontjából fontos közlekedési folyosó az 26-os csomópontja jelentős környezetterhelést jelent.

Országos kerékpárút törzshálózat elemei által a település nem érintett.

Az OTR Térségi Övezeti Szabályai alapján DUBICSÁNY-ra vonatkoztatva a TV. a 12.§.a)b) és c) pontban felsorolt szabályok érvényesek.

Kiemelten fontos érzékeny természeti terület övezetével nem érintett.

Országos ökológiai hálózat övezetével a település érintett, melyre a törvény 13. §-a vonatkozik a következők szerint:

(1) Az országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási kategória, illetve övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) A közművezetéseket és a járulékos közműépítményeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a tájba illőek legyenek. Az övezetben az új és felújítandó nagy-, közép- és kisméretű vezetéseket ha azt táj- és természetvédelmi igények indokolják földkábelen kell elhelyezni.

(3) Az övezetben bányászati tevékenységet folytatni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával lehet.

(4) Az országos ökológiai hálózat övezetét a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervben védett természeti terület, védett természeti terület védőövezete, természeti terület és ökológiai (zöld) folyosó övezetbe kell sorolni.

Kiváló termőhelyi adottságú területek övezetével nem érintett a település.

Komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetével érintett, a közeli bezárt bányüzemek miatt.

Kiemelten fontos felszín alatti vízminőség-védelmi területek övezetével nem érintett.

Felszíni vizek vízminőség-védelmi terület övezetével nem érintett.

## VII. FEJEZET

### **BORSOD-ABAÚJ-ZEMPLÉN MEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK VONATKOZÁSAI**

Térségi terület-felhasználási egység vonatkozásában jellemzően mezőgazdasági térségbe sorolja be a települést, illetve a közigazgatási területet. Mindemellett a megye agglomerációs zónájával is érintett a közeli városok Putnok és Kazincbarcika vonatkozásában.

A megyei szabályozási terv tervezete a település vízfolyások menti területeit az ökológiai folyosók övezetébe sorolja. Védelmi szempontból a terület részben az ökológiai tájrehabilitáció övezetébe tartozik.

# **JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZ**

## **DUBICSÁNY KÖZSÉG**

### **III.**

# **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVE HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**



**DUBICSÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**

.....számú

**R E N D E L E T E****Helyi Építési Szabályzat**

DUBICSÁNY KÖZSÉG Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6 §.-ában foglaltakra az építés helyi rendjének biztosítására megalkotja a Helyi Építési Szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletét az alábbiak szerint:

**A rendelet hatálya****1.§**

(1)A rendelet területi hatálya kiterjed DUBICSÁNY község közigazgatási területére.

(2)A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.

(3)A rendelet területi és tárgyi hatályát érintő minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz. A rendeletben foglalt kötelező előírásoktól eltérni csak a HÉSZ és a Szabályozási Terv módosításával lehet.

**2. §**

(1)A beépítésre szánt területre (belterületre) – a vonatkozó tervlapokon (SZ-1, SZ-2) jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,
- az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
- a terület-felhasználási kategóriák, a terület-felhasználási besorolás, övezeti besorolás,
- a legnagyobb beépítettség mértéke,
- a megengedett építmény magasság,
- a minimális telekméret,
- a kötelező beépítési vonal,
- a környezetvédelmi előírások,
- korlátozások.

(2)Az (1) bekezdésben felsorolt kötelező szabályozási elemek a település egésze szempontjából a legfontosabb elemek, ezért azok módosítása megváltoztatása csak a Szabályozási Terv módosításával történhet.

### 3. §

(1)A beépítésre nem szánt területre (külterületre) – a vonatkozó tervlapon jelölt - kötelező szabályozási elemnek kell tekinteni az alábbiakat:

- a szabályozási vonalakat,
- a terület-felhasználási egységek határát,
- a terület-felhasználási egységeken belüli övezetek határát,
- a terület-felhasználási egység, illetve övezet jelét,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben előírt beépíthető legkisebb földrészlet nagyságát,
- a terület-felhasználási egységekben, illetve övezetekben kialakítható legkisebb földrészlet területét,
- a belterület bővítés határát.

(2)Az (1) bekezdésben felsorolt szabályozási elemek csak a Szabályozási Terv módosításával változtathatók, illetve szüntethetők meg.

### 4. §

A kötelező erejű elemek módosítására vonatkozóan irányadó a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. sz. törvény.

## I. Fejezet

### Az építési engedélyezés általános szabályai

### 5. §

(1)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.

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

(3)A helyi értékvédelem területén, valamint a Különleges területeken tervezési tevékenységet legalább É-1, É-2, vagy É-3 jogosultsággal rendelkező építészmérnök végezhet.

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

(5) A **helyi védelem alatt álló területen** és a **helyi egyedi védelemben** részesülő épületek esetében - a vonatkozó országos érvényű és e rendelet által megszabott előírásokon túlmenően – a kiemelt elsőfokú építésügyi hatóság engedélye szükséges:

- a) az épület homlokzati felületképzését és tetőhéjazatát érintő bármely felújítási, homlokzatszínezési, helyreállítási, bővítési, korszerűsítési, bontási vagy az épület jellegét és megjelenését bármilyen módon érintő egyéb munkálatok végzéséhez is építési engedélyezési terv keretében kell engedélyeztetni a változtatást.
- b) az épület homlokzatán bármilyen hirdető/reklámberendezés, képzőművészeti alkotás, cég- és címtábla elhelyezéséhez.

(6.) Az (5) bekezdés a) pontja szerinti munkálatok engedélyezési dokumentációjának tartalmaznia kell:

- a változtatás előtti állapot homlokzatrajzát (M=1:100)
- a változtatással érintett egész homlokzat tervét - színváltoztatás esetén színezett homlokzati tervet (M=1:100)
- a változtatás előtti állapot és a változtatás műszaki leírását

Az (5) bekezdés b) pontjában foglaltak engedélyezési beadványának tartalmaznia kell:

- az épület érintett homlokzati tervét (a rajtalévő már engedélyezett reklámok/feliratok feltüntetésével);
- a reklám/felirat színezett rajzát, vagy fotóját;
- a reklámhordozó szerkezetét bemutató tervet.

(7) A településközpont területén, a közterületi hirdető- és reklámberendezések elhelyezése a következő megkötésekkel lehetséges:

- a) 3 m<sup>2</sup>-t meghaladó óriás hirdetőtábla nem helyezhető el;
- b) villanyoszlopra erősített hirdetőtábla csak a településközpontot határoló utcákban lehetséges,
- c) egységesített, földön álló hirdető/reklámtábla elhelyezése max. 1,0 m<sup>2</sup> felületig engedélyezhető a nyitvatartási idő alatt;
- d) új építésű, vagy felújított üzlet/ szolgáltató/ vendéglátó egység 1 hónapos bevezető időszakára nagyobb - az építésügyi hatóság által engedélyezett megjelenésű - reklám elhelyezése is engedélyezhető (pl. "faltól-falig" kifeszített textil);
- e) a reklám csak az adott intézmény ténylegesen végzett funkciójára vonatkozhat, más termékek, szolgáltatások hirdetése nem lehetséges.

## A telkek beépítésének feltételei

### 6.§

(1) Az egyes építési övezetekben előírt közműellátottság megléte az építés feltétele.

(2) A felszínmozgásos területeken biztosítani kell, hogy a csapadékon kívül más víz ne jusson a területre, illetőleg az rendezetten kerüljön elvezetésre. Növényzet telepítésével is elő kell segíteni a stabilizálódást. A területen építési korlátozás áll fenn, e területeken más egyedi épületeket, szakhatóság által engedélyezett feloldásáig- elhelyezni nem lehet. A tilalom kizárólag a terület egészére kiható mozgásmérés-sorozat alapján készített, részletes területi – környezetföldtani elemzést is tartalmazó - geotechnikai és állékonysági szakvélemény alapján oldható fel.

## A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása

### 7. §

(1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő terület-felhasználási egységekre tagolódik:

#### **Beépítésre szánt területek:**

- I. lakóterületek övezetei
- II. vegyes területek övezetei
- III. gazdasági területek övezetei
- IV. különleges területek övezetei

#### **Beépítésre nem szánt területek:**

- VI. közlekedési területek övezetei
- VII. zöldterületek övezetei
- VIII. erdőterületek övezetei
- IX. mezőgazdasági területek öv.
- X. egyéb területek övezetei

(2) Az egyes terület-felhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

(4) A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

(5) A beépítésre szánt terület az alábbi terület-felhasználási egységekre (övezetekre) tagozódnak:

#### **a.) lakó övezetek**

##### **falusias lakóterületek övezetei**

- Lf-1 Falusias aprótelkes lakóterületi alövezet
- Lf-2 Falusias szalagtelkes lakóterületi alövezet
- Lf-3 Falusias kertes lakóterületi alövezet

**b.)településközpont vegyes terület övezetei**

- **Vt<sub>1</sub>** Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet

**c.)gazdasági területek övezetei**

- **Gip-M** agroipari terület

**d.)különleges területek övezetei**

- **Kt** temető
- **Ksp** sportpálya övezete
- Kpa** kastélyszálló és parkja övezete
- Kpi** pincés övezet

(4)A beépítésre nem szánt terület a következő terület-felhasználási egységekre tagozódik:

**a.) közlekedési és közműterület**

- **KÖu** közúti közlekedési terület
- **KÖv** vasúti közlekedési terület

**b.) zöldterület**

- **Z** zöldterület

**c.) erdőterület**

- **Evk** környezetvédelmi célú erdő
- **Eg** gazdasági célú erdő
- **Evt** természetvédelmi célú erdő

**d.) mezőgazdasági rendeltetésű terület**

- **Má-I** általános mezőgazdasági övezet, szántó művelésű terület intenzív használattal
- **Má-Ix** általános mezőgazdasági övezet, szántó művelésű terület intenzív használattal – birtoktest létesítési tilalommal
- **Má-E** általános mezőgazdasági övezet, gyeperő, legelő területek – extenzív használattal
- **Má-Ex** általános mezőgazdasági övezet, gyeperő, legelő területek birtoktest létesítési tilalommal
- **Má-Eö, Má-Iö** általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózat területének övezetén belül
- **Mk** kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területek

e.) egyéb rendeltetésű területek

- V-1 folyó, patak, csatorna
- V-2 tavak, mocsarak, vízállások
- V-3 árvédelmi töltés

## 8. §

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

(2)A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, szakaszosan is végrehajtható. A belterületbe vonásról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

(3)Belterületbe vonandó területeket a külterületi településszerkezeti terv tartalmazza.

## II. Fejezet

### Beépítésre szánt területek Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások

#### Telekalakítás

## 9. §

(1)Azon övezetek területén, ahol a Szabályozási Terv telekalakítási terv készítését írja elő, a telekalakítás és az építési engedély kiadásának feltétele a telekalakítási terv elkészítése.

(2)Ha a telekalakítási terv készítése során a kialakítandó telkek bármelyike nem közelíthető meg a Szabályozási terv szerint kialakított közterületről, akkor

- amennyiben magánút kialakítható, azt a telekalakítási tervben kell megoldani,
- amennyiben közterület kialakítása vagy módosítása (bővítés, megszüntetés, -szűkítés) válik szükségessé, a Szabályozási Tervet módosítani kell.

(3)Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén lehet, ezért telekalakítás (telekegyesítés) nem engedélyezhető úgy, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek.

(4)A település belterületén új nyúlványos telkek nem alakítható ki.

## Általános előírások

### 10. §

(1)A település közigazgatási területén a már meglévő, kialakult beépítés fenntartható (állagmegóvás, felújítás engedélyezhető), de új építési munka csak a HÉSZ előírásainak betartásával végezhető.

(2)Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett, valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot.

(3)Az előkertek mélységét a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően kell meghatározni. Az új építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, az előkert mélysége legalább 5 m.

(4)Az oldal- és hátsókertek kialakítására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók minden olyan esetben, ahol e szabályzat ettől eltérő értékeket nem határoz meg.

(5)A jelenlegi terület-felhasználásában megváltozó, beépítésre szánt területeken építési engedély csak a teljes közmű (gáz kivételével), burkolt út és a terület vízrendezésének meglétekor adható.

(6)A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély.

(7)Homlokvonali kerítés létesítésére engedélyt kiadni az OTÉK 44. §-ának és a HÉSZ kerítésekre vonatkozó előírásai szerint lehet.

(8)A település területén állattartó építmény építési engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó védőtávolságokat a melléklet szerint kell megtartani.

(18) Hírközlési és mikrohullámú létesítmények a településközpont vegyes területeken nem helyezhetők el.

## I. A LAKÓTERÜLETEK ÖVEZETEI

### Lakóterületek általános előírásai

#### 11. §

- (1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint
- termelő kertgazdasági építmény,
  - a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - kézműipari építmény, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület, 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - szolgáltató és szállás épületek 500 m<sup>2</sup> beépített szintterületig
  - sportlétesítmény
  - üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el
  - nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény
- (2) Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:
- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
  - Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.
- (3) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret megengedi, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.
- (4) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.  
(Legfeljebb két lakás helyezhető el egy épületben)
- (5) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:
- Az épületek közötti védőtávolság betartandó,
  - Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
  - Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.
- (6) Állattartó építmény utcafrontra nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén a mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.
- Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.
- (7) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.



(8)A helyi értékvédelemre kijelölt területen a lakóépület tetőfedése kerámia anyagú cserép lehet. A harsány színű, településképbbe nem illő tetőfedő anyag alkalmazása nem engedhető meg.

(9)Az övezetekre vonatkozó általános követelményeket az egyes övezetekhez csatolt táblázatok tartalmazzák.

#### (10) Övezeti eltérések

a)Ha az építési jellemzői a rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a tetőtér-beépítést, amely esetben az építménymagasság és a beépíttség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető.

Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni ez esetben az övezetre vonatkozó előírásokat kell betartani.

b)Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betarthatók.

c)Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és építési előírások betartása esetén és az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

d)Ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítmények építménymagassága az előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó

**A lakóterület övezetei****Falusias lakóövezetek****12. §**

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

Az alábbi funkcionális alövezetek kerültek kijelölésre

**Lf-1 APRÓ(SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

**Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

**Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓTERÜLETI ALÖVEZET**

**I. sz. táblázat**

Az építési telek						
Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek szélesség *	Legnagyobb beépítettség **	Legnagyobb építmény magasság	Zöldfelület legkisebb mértéke
Lf-1	○ Oldalhatáron álló	550 m <sup>2</sup>	16 m	30 %	4,5 m	40 %
Lf-2	○ Oldalhatáron álló	800 m <sup>2</sup>	14 m	30 %	4,5 m	40 %
Lf-3	○ Oldalhatáron álló	700 m <sup>2</sup>	18 m	30 %	4,5 m	40 %

**Megjegyzés:**

Valamennyi alövezetben tetőtér beépítés megengedhető, de önálló lakrész kialakítása tetőtérben nem alakítható ki.

\*Amennyiben a telek szélesség eléri a 20 m-t, az oldalhatáron álló beépítési módú építési helyen belül az építmény szabadonállóan is elhelyezhető.

\*\*A minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

(2) Egy épületben legfeljebb kétlakásos lehet, de legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(3) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építményénél.

(4)Lakóépületek utcára néző földszintjén magánkereskedelem és szolgáltatások részére üzlethelyiség ott alakítható ki, ahol a max. bepítési %-ot, max. építmény-magasságot nem növeli ill. ahol ezt a gyalogos és gépkocsi forgalom zavarása nélkül, megfelelő esztétikai és településképi kialakítással elhelyezhető. Zajos, bűzös, környezetet károsító tevékenységek falusias lakóövezetben nem engedélyezhetők. Üzlethelyiség kialakításánál az OTÉK előírásai szerinti parkoló elhelyezéséről a saját telken kell gondoskodni a tulajdonosnak.

(5)A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül nem lakó funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- Az utcai telekhatártól számított 10,0 méteren belül épület csak a főépülettel egybeépítve létesíthető.
- Az állattartó funkciójú épület esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.

Gazdasági és kert határvonala

- Az utcai telekhatártól számított 10,0 métertől 40,0 méterig terjedő terület a gazdasági tevékenységek számára kijelölt zóna.
- A nem lakó funkciójú épületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett az építési területen belül szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra épület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet. Az utcai telekhatártól számított 40,0 méteren túl a telekrészen legfeljebb csűr építhető.

(6)A falusias lakóterületek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi épületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- nyári konyha, mosókonyha, szárító
- egyéb tárolóépítmények (tüzelőanyag- és egyéb tároló, szerszámoskamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.),
- az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények, ahol ezt az övezeti szabályozás és az állattartási rendelet lehetővé teszi,
- kisipari vagy barkácműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet,
- a falusi turizmushoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók),
- hőtermelést szolgáló épület (kazánház).

(7)Valamennyi övezetben szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése esetén a hálózatra való rákötés kötelező.

## II. A VEGYES TERÜLETEK ÖVEZETEI

### Vegyes terület övezetei

#### 13.§

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

(2)A vegyes terület funkcionális övezetei a következők

-Vt-1 Településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kis telkes alövezet

### Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai

#### 14.§

(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 sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2)A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény 1 ha-ig
- parkolóház, üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el

(3)A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésben előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

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

(5)A helyi értékvédelmi területen belül csak É-1, É-2, és É-3 tervezői jogosultsággal rendelkező építész tervezhet.

**Vt**  
**A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei**

**15.§**

(1)Az övezetbe azok a telektömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a II.sz. táblázatban előírtaknak. A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

-A kialakult beépítésű területeken az új és az átépülő házak esetében az utcaképbe illesztést az engedélyezési terv készítésekor a szomszédos 3-3 épületet feltüntető, legalább M=1:200 utcakép készítésével, vagy fotókkal kell bemutatni. Hézagosan zárt sorú beépítés a műemlékileg védett környezetben kívül megengedhető.

-A minimális teleknagyságot intézmények elhelyezésénél az ágazati szabványok és a technológiai tervek szabják meg. (pl. oktatási intézmények minimális telke)

-Az intézményekhez az OTÉK szerinti, előírt gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell biztosítani, amennyiben a Helyi Parkolási Rendelet az ettől való eltérési lehetőséget nem biztosítja. A teljes településközpont vegyes területre vonatkozó parkolómérleg számításba a közterületen létesíthető parkolóhelyeket is be kell számítani.

(2)A településközpont vegyes terület alövezetei lehetnek

**-Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET JELLEMZŐEN  
LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET**

**II. sz. táblázat**

Az építési telek					
Övezet Jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-Magasság**	Zöldfelület legkisebb mértéke
Vt-1	○ Oldalhatáron álló	(500) m <sup>2</sup>	30%	4,5 (6,0)m	30%

(3)Egyéb előírások

**Környezetvédelmi besorolások**

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet

zaj- és rezgésvédelmi besorolás: falusias lakóterület

közművesítés: teljes körű

**(4)Megjegyzés:**

\* lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.

- az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben az településképi hangsúly pont.

\*\***(K)** kialakult érték, az építmény magasság templomtoronyra nem vonatkozik

4,5 –lakóépületekre vonatkozó érték

6,0 intézményi épületekre vonatkozó érték

### **III.A GAZDASÁGTERÜLETEK ÖVEZETEI**

#### **Gazdasági területek övezetei**

#### **16.§**

(1)A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató és egyéb ipari tevékenységet biztosító intézményrendszerének elhelyezésére szolgál.

(2)A gazdasági terület lehet:

**-Gip-M** Mezőgazdasági, agroipari terület

#### **Gazdasági területek övezetei**

#### **17.§**

#### **Gip-M MEZŐGAZDASÁGI, AGROIPARI TERÜLET ÖVEZETE**

(1)Az övezet a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó ipari jellegű tevékenység számára, amennyiben ahhoz saját termőterület nem tartozik

Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas. Elsősorban 1000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telekigényű üzemek fogadására kijelölt terület.

A TEAOR 1998. ÉU megfeleltetés alapján a I. számú tevékenységi körök helyezhetők el elsősorban. (MEZŐGAZDASÁG, VADGAZDÁLKODÁS, ERDŐGAZDÁLKODÁS „A+B” kód, továbbá a II Ipar- feldolgozóipar / A feldolgozó tevékenység DA- DB- DC, DD kód alatt felsoroltak), kivéve az alábbi tevékenységeket:

17.5. konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)

a., funkciók:

„védőtávolságot” igénylő tevékenységek – szakhatósági közreműködéssel – csak olyan helyre telepíthető, ahol az arra előírt védőtávolság biztosítható.

„védőterület” minden esetben kötelező, mert a környezetterhelés sem a talajra, sem a vizekre, sem a szomszédos ingatlanokra nem terhelhető, tehát létesítéskor az OTÉK 38. §. /2/-/7/ és 50 § /1/-ban előírtak szerint kell eljárni. Az eljárás függvényében az övezetben vagy lakás, vagy csak az őrzés céljára szolgáló szálláshely létesíthető.

b., A telekhatáron – látványtakarás céljából is – min. 3,0 m széles sávban három szintes növényzetet kell telepíteni.

#### (4) III. TÁBLÁZAT (Gip-M)

Az építési telek					
Övezet Jele	Beépítési Mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-Magasság**	Zöldfelület legkiseb
<b>Gip-M</b>	<b>SZ</b> Szabadonálló álló	1000 m <sup>2</sup>	40%	6,0m (T)	25%

## IV. A KÜLÖNLEGES TERÜLETEK ÖVEZETEI

### K Különleges területek

#### 18. §

(1)Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az IV.sz. táblázatban előírtaknak. A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek), a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2)A különleges övezetnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- **Kt** temető
- **Ksp** sportpálya övezete
- **Kpa** kastélyszálló övezete
- **Kpi** pincés övezet

## 19. §

**Ksp Különleges terület, szabadtéri versenysport céljára**

- (1.) Ksp - építési övezetben szabadtéri versenysport számára építmény csak a közönség és a sportolók ellátására, elhelyezésére létesíthető sporttechnológiai terv alapján.

**IV. SZ. TÁBLÁZAT**

Az építési telek					
Övezet jele	Funkcionális besorolás	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület*	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építmény-magasság
<b>Kt</b>	Működő temető	<b>SZ</b>	1000	5%	3,5 m
<b>Ksp</b>	Sportpálya	<b>SZ</b>	1000	10%	4,5 m
<b>Kpa</b> Különleges intézményi övezet	Kastélyszálló	<b>SZ</b>	K Nem megosztható	K	K
<b>Kpi</b>	Pincés övezet	<b>K</b>	K	K	K
<b>Kszt</b>	Szennyvíz-tisztító	<b>K</b>	K	K+5%	K

- (2)A temető védőtávolságán belül új építési telek nem alakítható ki.

- (3). Kt építési övezet kegyeleti célra szolgálók az alábbi alövezetek szerint:  
a., Kt-1 alövezet: köztemető területén építmény csak a működtetést szolgáló célra létesíthető.  
a bejárathoz kapcsolva (de a területből kirekesztve) kegyeleti tárgyak árusítása és megrendelése céljából egységesen formatervezett pavilonok létesíthetők.  
(maximum 5 db.)  
a lombbal való fedettség min 10 % legyen.

- (4) Ksp –szabadtéri játék sport területéhez parkolóterület a telekterületen kívül is biztosítható.



**Beépítésre nem szánt területek építési övezetei****V. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÖVEZETEI****20. §.****Közlekedési és közműterületek építési övezetei**

- (1) KÖu-1 övezet: gyorsforgalmi ( a település nem érintett)
- (2) KÖu-2 (ésKK\*) övezet: országos mellékút
  - a. külterületen az OTÉK 36 §. /b/ pontja hatálya alatt
  - b. beépítésre szánt terület be nem épített részén az OTÉK 26 §. /2/bekezdés 3. pontja hatálya alatt.
  - c. beépített terület kritikus helyén: minta keresztmetszvény szerint.
- (3) KÖu-3 övezet helyi gyűjtőút
  - a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26 §. /2/ bekezdés 4. pontja hatálya alatt
  - b. beépített terület kritikus helyén: minta keresztmetszvény szerint
- (4) KÖu-4 övezet: kiszolgáló út, jelölés nélkül
  - a. még be nem épített (bel)területen az OTÉK 26. /2/ bekezdés 5. pontja hatálya alatt.
  - b. ahol a már beépített terület adottságai miatt a 12,0 m nem adott, az vegyes használatú utcának minősül.
- (5) KÖu-5 építési övezet: az előírások szerinti hierarchiába nem tartozó, mezőgazdasági funkciókat és kistérségi kapcsolatokat feltáró („integrált mezőgazdasági”) utak külterületen, min 15,0 m építési terület szélességgel, védőtávolság nélkül.
- (6) KÖv-1 építési övezet: Környezeti hatásvizsgálathoz kötött egyvágányú vasút külterületen az OTÉK 36. §. /2/ bekezdés 8. pontja hatálya alatt.

**21. §****Egyéb előírások a közlekedés és közmű területek építési övezeteire**

- (1.) az állóforgalom számára közterületi parkolót kell létesíteni
  - a., a temető, a vasútállomás és a sportpálya mellett
  - b., Egyebekben az OTÉK 42. §. /1/-/10/ bekezdései előírásai érvényesek.
- (2.) épület, építmény elhelyezése  
Egyéb helyeken csak buszváró létesítése
  - b. vasút területen csak a közlekedést és közlekedőket szolgáló célra engedélyezhető, az OTÉK 39,40 §. előírásainak betartásával.

(3.) Közmű és hírközlési létesítmény

- a. belterületen csak közterületen helyezhető el a HÉSZ ahhoz kapcsolódó előírásaiban rögzített megszorításokkal
- b. Külterületen a „hálózati infrastruktúrák” biztonsági sávját a vonatkozó ágazati előírások szerint kell kialakítani.
- c. a sugárzott hírközlés magassági korlátozó hatását a helyi értékvédelmi rendelkezési terv tartalmazza

## VI. ZÖLDTERÜLETEK ÖVEZETEI

### Általános előírások

#### 22.§

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

#### Z Közpark

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

(2) Az övezetbe a **díszparkok** tartoznak.

(3) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(4) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést szolgáló építmények, sétaút, továbbá szökőkutak, szobrok, emlékművek helyezhetők el, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület

#### Z övezet Közparkok övezete

#### 23.§

(1) Az övezetbe a **pihenő- és játszóparkok** tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

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

(4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el.

## VII. ERDŐ TERÜLETEK ÖVEZETEI

### Általános előírások

#### 24.§

(1)A település igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetek-e való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:  
Ev védelmi célú erdő

#### Ev övezet Védelmi rendeltetésű erdők

#### 25.§

(1)Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik  
(2) Területükön épületek nem helyezhetők el.

#### Természetvédelmi rendeltetésű erdők

#### 26.§

(1) Az övezetbe tartoznak s az országos védelem alatt nem álló, de egyéb védettségbe besorolt erdő területek) ESA, természeti területek, Ökológiai hálózat, NATURA 2000 területek, melyek kezelését az illetékes nemzeti park kezelési terve szabályoz, illetve az OTrT vonatkozó előírásai érvényesek.

## VIII. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK ÖVEZETEI

### Általános előírások

#### 27.§

(1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.  
(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:  
Má-I általános mezőgazdasági terület (intenzív használattal)  
Má-Ex általános mezőgazdasági terület– birtoktest létesítési tilalommal

- Má-E általános mezőgazdasági övezet (extenzív használat)  
 Má-Ex általános mezőgazdasági övezet – birtoktest létesítési tilalommal  
 Má-Eö, Má-lö általános mezőgazdasági övezet – az ökológiai hálózat övezetén belül  
 Mk kertes mezőgazdasági övezet

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

### **Má-E övezet** **Általános mezőgazdasági övezetei (extenzív használat)**

#### **28.§**

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a környezetkímélő gazdálkodás, biotermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint, ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

#### **V. sz. táblázat**

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
<b>Má-E</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3%	4,5 m

\* a 6000 m<sup>2</sup> -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség - engedélye szükséges

Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az Má-E övezetben min. 35 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de  
 - a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni.

- a 4500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (35 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

### **Má-I övezet** **Általános mezőgazdasági övezetei (intenzív használattal)**

#### **29.§**

(1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó és legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetben a szántóföldi gazdálkodás biotermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

#### **VI.sz. táblázat**

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
<b>Má-I</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3%	4,5 m

\* a 6000 m<sup>2</sup> -a tanya udvar területe, de további 5 ha területen az építési tilalom lejegyzése és az Észak-magyarországi Környezetvédelmi, természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség - engedélye szükséges

Má-E övezetben az OTÉK 2. §. /3/ szerint a következő megkötésekkel

Az Má -Eövezetben min. 5 ha birtoktesten, tanya, és birtoktest központ létesíthető tanya, de

a védett területen a természetvédelem állásfoglalását ki kell kérni

a 4500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített terület egy telephelyen (5 ha birtoktest által meghatározott) nem létesíthető.

(3) Az Má-X-szel jelölt területeken (belterület közvetlen közelében lévő területeken) a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági- ipari tevékenység, nagyüzemi állattartás létesítményei nem helyezhetők el, illetve ilyen tevékenység nem folytatható.

### **Mk Kertség övezete**

#### **30.§**

(1) Az övezetbe a kertségek tartoznak .A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Az övezetekre vonatkozó előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni.

#### **VII.sz. táblázat**

Övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekterület	Legnagyobb beépítettség	Legnagyobb építménymagasság
<b>Mk-2</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	1500m <sup>2</sup>	3%	3,5 m

(3)Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.  
Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlő és gyümölcs ültetvényeken nem létesíthető.

Az Mk-1 Belterületen lévő kertségben építményt elhelyezni nem lehet.

### **Birtoktest központ**

#### **31.§.**

#### **Mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont kialakítás előírásai**

(1) DUBICSÁNY község közigazgatási területén az OTÉK 29.§ (5)-(8) bekezdései, ill. az OTÉK 1. sz Melléklet 55/A pontja figyelembe vételével *mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont* kialakítható

A *birtoktest* szükséges minimális területi nagysága 35 ha, de a *birtokközpont* kialakítása a művelési ágakat és az azok által elfoglalt telekterületet figyelembe véve csak abban az esetben megengedett, ha a *birtoktesthez tartozó telkek összterületéből (egyéb művelési ágak mellett)* legalább 3 ha rét-legelő és 5 ha egyéb művelési ágú, vagy szántó, halastó

ha a birtoktest csak gyep művelési ágú telekből, telkekből áll, azok összkiterjedésének legalább *35 ha –nak kell lennie*

Az OTÉK 29. § (7) bek. szerinti *kiegészítő központból* birtoktestenként 2 db létesíthető DUBICSÁNY területén.

A birtokközpont telke legalább 1 ha (10000 m<sup>2</sup>) legyen, *beépítettsége max. 30 %* lehet és a telek *min. 45 %-át zöldfelületként* rét –legelő, vagy gyep művelési ág kell legyen.

A birtokközpont telkén *lakóépület is elhelyezhető*, de annak alapterülete max. *200 m<sup>2</sup>*, építménymagassága max. *4,0 m* lehet.

A birtokközpont telkén max. 2 db lakás létesíthető

A birtokközpont telkén a *gazdasági épületek* építménymagassága *max.5,5 m*, kivételesen – technológia, funkció által indokoltan – *max.6,5 m* lehet.

Gazdasági épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára állandó tartózkodásra alkalmas helyiségek kialakíthatók.

Birtokközpont, kiegészítő központ korlátozott funkciójú mezőgazdasági terület övezetében *nem* alakítható ki.

*Kiegészítő központ* kialakítására is a fenti előírások vonatkoznak, azzal az eltéréssel, hogy kiegészítő központ már legalább 3000 m<sup>2</sup> kiterjedésű telken is létesíthető, de kiegészítő központ területén lakóépület nem építhető.

Birtokközpont, illetve kiegészítő központ kialakítás céljára a gazdasági rendeltetésű erdőövezetbe sorolt területen meglévő (az erdőterületek közé ékelődő) tanyák, tanyaudvarok, mezőgazdasági művelésű ágú telkek is felhasználhatók, ha területnagyságuk megfelelő méretű.

A birtokközpont, kiegészítő központ telkén *nagy létszámú állattartó telep* (az Állategészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V. 28.) FM rendelet meghatározása szerinti értelmezésben – lásd Függelék) belterülethez, lakóterülethez, üdülőterülethez, különleges szabadidős, sport, strand területhez 300 m-nél, vízfolyásokhoz, vízfelületekhez 100 m-nél közelebb, illetve hidrogeológiai védőterületen nem létesíthető. Hígrágyás rendszerű állattartás csak úgy folytatható, hogy az nem járhat együtt szabadtéri (fedetlen) trágyalégyűjtő létesítésével, illetve talaj, vagy felszíni és felszín alatti vizek szennyezésével és a fentebb jelzett terület-felhasználású területeken zavaró bűzhatással.

## IX. EGYÉB TERÜLETEK ÖVEZETEI

### V-1, V-2, V-3, jelű övezetek Vízgazdálkodási területek

#### 32.§

(1)

**V-1**, folyómedrek és parti sávja,

V-1 jelű övezetbe tartozik a Sajó-folyó partja és közvetlen környezete, területén bár milyen létesítményt elhelyezni csak az illetékes Vízügyi szakhatóság hozzájárulásával, elvi engedélyezési eljárással megalapozottan megkért építési engedély alapján lehetséges.

(2)

**V-2** állóvizek, tavak medre és parti sávja,

Területükön a sporthorgászat céljait szolgáló közösségi építmények helyezhetők el, melynek részletes feltételeit külön szabályozási tervben kell kimunkálni, az érintett szakhatóságok hozzájárulásával. A terv kimunkálásáig változtatási tilalom lép életbe.

(3)

**V-3**, árvédelmi töltések

Területükön építmények nem helyezhetők el.

## X. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME

### Az építészeti környezet védelme

#### 33.§

(1) Hagyományőrző építészeti karaktervédelem:

A beépítés hagyományos jellegzetességeit viszonylag egységesen megőrző településrészek, utcák hangulatának, építészeti értékeinek megőrzése, valamint a folyamatos átépítések során megvalósítható még egységesebb, összefüggő utcaképi megjelenés, látványvédelem megvalósulása érdekében kerül bevezetésre.

(2) Építészeti karaktervédelem:

Annak érdekében, hogy az értékes épületek, utcarészek és városrészek lehetőség szerint egy folyamatában is „átélhető”, megismerhető egységet alkossanak, a helyi védettségű épületeket is tartalmazó de teljes építészeti értékét tekintve kevésbé értékes utcában építészeti karaktervédelem kerül bevezetésre.

(3) A régészeti lelőhelyek védelméről a 2001. évi LXIV. törvény védelméről. 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 nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

a. A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni. /2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről 22. §. (3). /

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



## A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás

### 34.§

(1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapulvéve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, védett utcaszakaszok, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

(2) A természeti környezet helyi védelméről, annak általános szabályairól külön helyi rendelet intézkedik, melyet külön függelék tartalmaz.

(3) A műemléki és a helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig és jóváhagyásáig – átmenetileg – helyi védelem alá vonandó épületek felsorolását a mellékelt függelék tartalmazza.

(4) A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal építésügyi hatóságként jár el az alábbi jogszabályok alapján:

a. 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről

b. 16/2001.(X.18.) NKÖM rendelet a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal eljárására vonatkozó szabályokról

## XI. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 35.§

(1) Ez a rendelet ..... kerül kihirdetésre, és a kihirdetés napjától számított ..... nap múlva .....lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit 200..... napjától kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a .....számú rendeletet hatályát veszti.

polgármester

jegyző

## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET

### A HÉSZ-ben használt sajátos fogalmak magyarázata:

„fő funkció”

az övezetre jellemző építmény használat

„kiegészítő mellék funkció”:

a megnevezett funkciók számára önálló építési telek nem alakítható, de a telephelyen belül (vegyes rendeltetésű épületben is) elhelyezhetők.

„szabályozási szélesség”

belterületen a közterületet és a közterületeket elválasztó határvonal

„tömb”

szabályozási vonalakkal, területegység határral, illetve egyéb egységhatárral körbehatárolt terület, melyen belül „sarok telek” az építési övezet telekre vonatkozó előírásait kell értelmezni.

## 2.SZÁMÚ FÜGGELÉK

### Egyes sajátos jogintézmények

#### 1. §

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

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

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

### Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területek

#### 2. §

Ezt a táblázatot az Önkormányzat tölti ki !

HRSZ	Ingtatlan	Lejegyzés jogcíme

#### 3. §

(1)Útépítési és közműépítési hozzájárulás megfizetésére kell kötelezni azokat az ingatlantulajdonosokat, akiknek ingatlanaikat érintően a települési önkormányzat helyi közutat, közművet létesít.

(2)Az útépítési és közművesítési hozzájárulás mértékét, arányát, az érintett ingatlantulajdonosok körét, a fizetés módját és időpontját a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

**4. §**

Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

**5. §**

(1)Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, hasznélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét a többször módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 30. §-a szabályozza.

(2)A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt. Az önkormányzati célok megvalósításához a települési önkormányzatnak a kártalanítási igények aktualitását és azok mértékét napirenden kell tartani és kérelemre indult igény teljesítésére a forrást is meg kell teremteni.

**Záró rendelkezések****6. §**

(1)Ez a rendelet ..... kerül kihirdetésre, és a kihirdetés napjától számítva .....hónap múlva .....napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit ..... napjától kell alkalmazni.

Dubicsány, 200.....

.....  
Polgármester

.....  
Jegyző

### **3.SZÁMÚ FÜGGELÉK: Legfontosabb csatlakozó jogszabályok Törvények**

- 1976. évi 24. tvr. a kisajátításról
- 1988. évi I. tv. a közúti közlekedésről
- 1994. évi LV. tv. a termőföldről
- 1995. évi LIII. tv. a környezet védelmének általános szabályairól
- 1995. évi LVII tv. a vízgazdálkodásról
- 1996. évi LIII. tv. a természet védelméről
- 1996. évi LIV. tv. az erdőről és az erdő védelméről
- 2000. évi XXXV. tv. a növényvédelemről
- 2001. évi XL tv. a hírközlésről
- 2001. évi XCVII. tv. a kulturális örökség védelméről

## 4.SZÁMÚ FÜGGELÉK

### A környezet védelmére vonatkozó rendelkezések

#### 1. §

(1)A környezet védelmének általános szabályairól szóló többször módosított 1995. évi LIII. törvény alapján helyi környezetvédelmi programot kell készíteni.

(2)A környezetvédelem részletes előírásait az Önkormányzat környezetvédelmi rendelete tartalmazza, melynek előírásait be kell tartani.

(3)A környezetvédelem vonatkozásában az érvényes környezetvédelmi jogszabályban előírtakat kell figyelembe venni.

(4)Új funkció létesítése esetén, ha az a létesítmény az érvényes jogszabályok szerint hatásvizsgálat köteles, akkor a hatásvizsgálatot el kell végezni, legkésőbb az építési engedély iránti kérelem beadásáig.

(5)Új területhasználat, beruházás esetén az engedélyezés feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és e vizsgálatok és értékelésük csatolása az engedély kérelemhez.

#### a.)Levegőtisztaság védelem

1.Életbe lépett a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló módosított 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet, melynek I. számú melléklete határozza meg az agglomerációkat és zónákat.

A település belterülete az Sajó- völgye agglomerációs zónába tartozik.

2.A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó tevékenységet folytatni, új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

3.A területen zavaró környezeti hatású, bűzzel járó területhasználat nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

4.A területen olyan anyagot, amely légmozgás révén levegőbe kerülhet, diffúz légszennyezést okozhat, csak takartan (megfelelően lefedve, elzárva) szabad tárolni, illetve szállítani (mozgatni).

5.A zavaró mértékű légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények körül a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai szerint a szennyező építménytől meghatározott védőtávolságot kell kijelölni. A védőtávolságon belüli védőterületen huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas, vagy élelmiszer-gyártással, tárolással összefüggő új létesítmény nem helyezhető el. A zavaró környezeti hatások mérséklését eredményező technológiai változtatások

esetén, vagy környezeti hatáselemzést tartalmazó szakértői anyagokra alapozva a védőtávolságok mértéke a szakhatóságok és az építés hatóság hozzájárulásával módosulhat.

6.A levegő tisztaság védelme érdekében a lakó és intézményterületen csak olyan szolgáltató-, ipari-, és kereskedelmi kisvállalkozás kaphat működési engedélyt, amely az érintett hatóságok véleményével is alá van támasztva.

7.A környezeti hatástanulmányok alapján további részletes hatásvizsgálatok készítése rendelhető el, amennyiben a környezetállapot veszélyeztetettsége és a megelőzés, vagy kárelhárítás lehetséges módozatai nem kellően tisztázottak. A képviselő-testületnek - a szakbizottság javaslatára - az önkormányzat közigazgatási területén megvalósuló, vagy az önkormányzat közigazgatási területére hatást gyakorló nagyobb beruházás esetén a beruházótól környezeti hatástanulmány készítését kell igényelnie. Az erre vonatkozó határozatban meg kell nevezni, hogy a tanulmánynak milyen hatások vizsgálatára kell kiterjednie. Az önkormányzat közigazgatási területén megvalósuló, vagy az önkormányzat területére hatást gyakorló nagyobb beruházásnak kell tekinteni azt a beruházást, amelynek a megvalósulása esetén annak hatásai előreláthatólag az önkormányzat közigazgatási területén élő állampolgárok legalább 3 %-át érintik, illetve a környezet minőségét előreláthatólag negatív módon befolyásolják.

8.Az utak mentén a fák lombkoronáját csak abban az esetben szabad visszavágni, ha a fák egészségi állapota, illetve a közművek biztonsága ezt feltétlenül megkívánja.

9.A települési levegőminőség kondicionálásában jelentős szerepet betöltő közterületi zöldfelületeket más terület-felhasználás számára megszüntetni nem lehet.

10.A környezeti zavaró hatással, így légszennyezéssel járó közúti közlekedéshez biztosított közúthálózatot a Településszerkezeti Tervnek megfelelően úgy kell fejleszteni, hogy a közúti forgalom a védendő lakóterületek környezetében a lehetséges legkisebb mértékű, csillapított jellegű legyen.

11.A zavaró környezeti hatásokat a tervezett szennyvíztisztító kisberendezés körül, illetve a hatásterületet a szennyvíztisztító környezetvédelmi célú korszerűsítésével csökkenteni kell. A létesítmény üzemeltetőjét ösztönözni kell a védőtávolság csökkentéséhez szükséges technológiai korszerűsítésre.

12.Az avar és kerti hulladék égetését külön önkormányzat által szabályozott módon lehet elvégezni.

13.Olyan esetben, amikor az új beépítés a település átszellőzése, levegőminősége szempontjából meghatározó levegőmozgásokat, a jellemző mikroklimatikus adottságokat megváltoztatja (pl. akadályozza vagy kedvezőtlen légáramlatokat kelt) az építés csak akkor engedélyezhető, ha kedvezőtlen változás feltételezése esetén, az építési engedélyezésre beadott dokumentációban igazolják, hogy az építés, a funkcióváltozás ilyen kedvezőtlen hatással nem jár.

## b.)A felszíni vizek védelme

1.A terület a felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység szerinti besorolást tartalmazó jogszabály alapján az „**B**” érzékeny. A felszíni szennyeződésekkel szembeni érzékenység figyelembe vételével, a földtani közeg védelme érdekében a település teljes területén, a kijelölt és a tartalék vízbázisok hidrogeológiai védőövezetén belül kiemelt figyelemmel kell eljárni a területhasználat és az építés engedélyezése, ellenőrzése során. A vízbázisok védőövezetén belül a szennyvízcsatorna-hálózat teljes körű kiépítése és a létesítmények rákötése kötelező.

2.A felszíni vizek minőségének tartós és hatékony megóvása és javítása az emberi egészség és környezeti állapot megőrzése érdekében, valamint a szennyezések , a veszélyes anyagok kibocsátásának megelőzése és csökkentése, a szennyező anyag kibocsátással járó tevékenységek, létesítmények korszerűsítésének elősegítése érdekében a vízminőség-védelmi előírásoknak megfelelően kell eljárni.

3.A területen a vízfolyások, a felszíni, illetve felszín alatti vizek védelme érdekében, a vizek szennyeződését, illetve a vízmedrek nem kívánatos feltöltődését, vagy lefedését eredményező építési munka nem folytatható.

4.A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

5.A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

6.A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata megengedett és kötelező.

7.A területen közműpótló berendezés – kivéve a vízbázisok védőövezeteit, ahol a közműpótló nem megengedett -csak az illetékes szakhatóságok által meghatározott időre, a csatornahálózat kiépítéséig, illetve a hálózatra rákötés megvalósíthatóságáig alakítható ki.

8.Szennyvíz a közcsatorna hálózatba csak az országos jogszabályokban előírt minőségben vezethető. Az előírt minőségtől eltérő szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a keletkezés helyén (a létesítmény telkén) elő kell tisztítani. Szennyvíz az előírt tisztítás nélkül a természetes vizekbe nem vezethető. Tisztítatlan szennyvíz szabadterben csak a tisztítómű területén az egyéb előírások betartásával tározható.

9.A területen a tisztított és a tisztítatlan szennyvíz szikkasztása egyaránt tilos.

10.A természetes vizek védelme érdekében folyamatosan biztosítani kell az ökológiai egyensúly környezeti feltételeit.



11.A felszíni vizek elvezetésének módját - legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően - a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.

12.Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

13.A felszíni vízfolyások mentén, illetve a tavak környezetében meghatározott vízgazdálkodási területen belül a területhasználatot és az építést a vízvédelem érdekeinek kell alárendelni.

14.A tisztítatlan szennyvizek élővízfolyásba kötését záros időn belül meg kell szüntetni.

15.A felszíni vízfolyások, patakok rendezéséről gondoskodni kell, a medrek mentén a fenntartás érdekében a vízmeder szerepétől függő szélességű sávot szabadon kell hagyni. A mederrendezést olyan mérnökbiológiai módszerekkel kell megoldani, hogy a jelentős környezeti értéknek tekinthető felszíni vízfolyások a település zöldfelületi rendszerének és a település „ökológiai hálózatának” jól hasznosítható részévé váljanak

16.Az ÉKÖVIZIG társulati és önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől, illetve ezek depóniáinak mentett oldali részsű részsűlábtól 6-6 m, az önkormányzati kezelésben lévő árkok partélétől 2-2 m szélességű fenntartási sávot kell szabadon hagyni a fenntartási munkálatok elvégzésére, ezen területeken állandó épület, építmény nem helyezhető el.

17.A felszíni vízvezetés rendszerét mind a beépített mind a beépítésre nem szánt területeken teljes körűen kell kialakítani. A mélyfekvésű területek nem beépíthetők. A csapadékvíz-elvezető árkoknak, csatornáknak közterületen kell helyet biztosítani.

18.Az árvízvédelmi töltések védősávja mindkét oldalon a töltés lábától mért 10,0-10,0 m. A védőtávolságon belül épület, építmény, közműlétesítmény nem helyezhető el. Mindennemű tevékenység csak az ÉKÖVIZIG engedélyével végezhető.

19.A vizek természetes befolyását, ill. áramlását csak a vízügyi hatóság engedélyével, az általa meghatározott előírások megtartása mellett szabad megváltoztatni.

20. A vízgyűjtő gazdálkodás egyes szabályait a 221/2004. (VII.21.) Kormányrendelet tartalmazza.

21.A települést érintő folyók ,patakok, vízfolyások vonatkozásában a hullámterek , a parti sávok, a vízjárta, valamint fakadóvizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló 4/1999. (III. 18.) kormányrendelet , illetve a 21/2006. (I.31.) Korm rendelet előírási betartandók.

### c.)Felszín alatti vizek, vízbázisok védelme

1.)A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási-művek védelmét biztosítani kell. A felszín alatti vizek védelmét a mód. 219/2004.(VII.21.) Korm rendeletet módosító 206/2006. (X.16.) Korm rendelet szabályozza.

Figyelembe kell venni továbbá a „vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól” szóló 221/2004. (VII.21.) Korm. rendeletet, valamint a „használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályai-„ról” szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet, illetve a csatornabírságról szóló 204/2001.(X.26.) Korm rendeletet.

A vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméről szóló 49/2001. (IV.3.) Korm. rendeletet módosító 27/2006. (II.7.) Korm rendelet besorolása szerint a település „ **nem nitrátérzékeny**”, a „ felszín alatti vizek védelméről” szóló mód. 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet =. §-ával és annak 2-es számú mellékletével összhangban kiadott „a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról” szóló 7/2005. (III.1.) KvVM rendelet értelmében pedig „**érzékeny**” minősítéssel jelzett.

A mód. 219/2001. (VII.21.) Korm. rendelet 7. §. (5) bek. Értelmében a 2. számú melléklet szempontjai szerint végzett, vagy végeztetett lokális vizsgálat lehetőséget nyújt egyedi érzékenységi kategóriába történő besorolás megállapítására is.

A felszíni vizeket szennyező egyes veszélyes anyagok környezetminőségi határértékeiről és azok alkalmazásáról szóló 40/2006. (X.6.)kvVM rendelet előírásai betartandók.

2.)Új beépítésre szánt területeken az építés csak a szükséges tisztítókapacitásnak a rendelkezésre állása esetén, a csapadék- és szennyvíz-csatornahálózat gerincvezetékeinek kiépülése után, a rákötés biztosításával engedélyezhető. Meglévő beépítésre szánt területen belül építés csak a szennyvíz-csatornahálózatra történő rákötés mellett, vagy annak kiépüléséig, kizárólag zárt szennyvízgyűjtő közműpótló alkalmazásával lehetséges.

3.)Tisztítatlan és a tisztított szennyvíz szikkasztása is a település egész területén tilos. A szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése, fejlesztése kiemelt fontosságú. Közcsatorna hálózat hiányában közműpótló berendezésként csak szigorúan ellenőrzött, zárt rendszerű szennyvíztározók fogadhatók el. A településrendezés során a településszerkezet minden nemű átalakítását terület-felhasználását úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy annak során a talaj, a felszíni-, felszín alatti vizek elszennyeződése kizárható legyen.

4.)A szennyvízcsatorna hálózat továbbépítése, fejlesztése kiemelt fontosságú. Közcsatorna hálózat hiányában közműpótló berendezésként csak szigorúan ellenőrzött, zárt rendszerű szennyvíztározók fogadhatók el. A településrendezés során a településszerkezet minden nemű átalakítását terület-felhasználását úgy kell megtervezni és végrehajtani, hogy annak során a talaj, a felszíni-, felszín alatti vizek elszennyeződése kizárható legyen.

5.)A földterületek felhasználása (hasznosítása során) megvalósuló létesítmények építési engedélyezéséhez, vízi létesítmények vízjogi létesítési engedélyezéséhez külön eljárás keretén belül meg kell kérni az Észak-magyarországi Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség szakhatósági hozzájárulását, engedélyét.

6.)A víz létesítmények vízjogi engedélyezési eljárását a 18/1996. VI.13.) KHVM rendeletben rögzített tartalmi követelmények figyelembe vételével összeállított dokumentáció benyújtásával kell kezdeményezni az Észak-magyarországi Természetvédelmi Környezetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségen.

#### **d.)Földvédelem**

1.A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

- a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasonosításig,
- a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),
- az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

2.A defláció elleni védelem érdekében azon 5 hektárt meghaladó szántó művelési ágú mezőgazdasági területen, amelynek az uralkodó szél irányába eső határától 50 m-en belül erdőművelési ágú terület, vagy védőfásítás nem található, a terület minimum 2%-án többszintes védőfásítást (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani, a teleknek az uralkodó szél irányába eső határa mentén.

3.Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

4.Építési munkát csak úgy lehet végezni, építményt csak úgy lehet használni, hogy a keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba. A talaj szennyezésével járó környeztkárosítás egyéb jogszabályban meghatározott büntetőeljárást von maga után.

5.Termőföldet érintő célú tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges. A mezőgazdasági területek területfeltöltéssel járó tereprendezéséhez csak bevizsgált, nem talajidegen anyag használható. Az  $\pm 1,0$  m-t meghaladó (a telekhatártól számított 3 m-ig bármilyen terepszint-változással járó tereprendezéshez, földmunkához az építés hatóság engedélye is szükséges. A talajvédelem érdekében a Talajvédelmi Szakhatóság állásfoglalásával összhangban az építésügyi hatóság talajvédő növényzet (védőzöld, erdő, fásított zöldsáv, beültetési kötelezettség) létesítésére és fenntartására kötelezheti a telkek tulajdonosait.

6.A telkek terepfelšíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telk területén belül rendezetten biztosítható legyen.

7. A telekhatártól számított 3 m-en túl pedig az 1,0 m-nél magasabb támfal csak a látványvédelem biztosítása (a kedvezőtlen látvány takarása) esetén létesíthető, kivéve ott, ahol azt a terepadottságok, vagy védelmi szempontok ettől eltérő megoldást tesznek szükségessé.

8.A területen közvetlen talajszennyezést okozó ipari-üzemi–szolgáltató tevékenység nem végezhető.

9.A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmedrek természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

10.Területfeltöltéseket megelőzően meg kell vizsgálni a feltöltésre szánt anyagok talajmechanikai tulajdonságait, valamint esetleges szennyezettségét. Feltöltésre csak olyan anyag használható fel, amely a talajt és a talajvizet nem károsítja.

11. A felhagyott bányaterületek rekultivációjáról gondoskodni kell

#### **d.)Környezeti zajállapot, zajvédelem**

1.A mód. 12/1983. (V.12.) MT rendelet 4. § (1) szerint 2 A zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a területrendezési tervekben érvényre kell juttatni. A környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó és zajtól, ill. rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékeket.

2.Új építésű utak mentén, illetve meglévő közutak melletti új épület építése esetén a zajvédelemről a rendelet előírásai szerinti zajterhelési határértékeknek megfelelően kell gondoskodni.

3.A jelentős környezeti zavaró hatással, így zaj- és rezgésterheléssel járó közúthálózatot úgy kell fejleszteni, hogy a közúti forgalom a védendő területek környezetében a lehetséges legkisebb mértékű, csillapított jellegű forgalom legyen. A telephelyek működtetése csak úgy engedélyezhető, amennyiben az üzemi tevékenységből eredő zaj nem haladja meg a helyi rendeletben előírt paramétereket, a zavaró mértékű terhelésétől a védendő lakó- és intézményterületek mentesíthetők.

4.A hangosító berendezéseket zajvédelmi szempontból, illetve valamennyi szolgáltatói tevékenységgel összefüggő zajkibocsátó forrást a helyi önkormányzattal is engedélyeztetni kell.

5.) Adott tevékenység zajvédelmi szempontból határérték alatti, vagy azt a szintet megközelítő értéknél is okozhatnak lakossági panaszt kiváltó zavaró hatást, ezért pl. asztalos és gépkocsi szerelő egymás mellett történő engedélyezése nem javasolható.

## e.)Hulladékgazdálkodás

1. Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.

Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális, vagy egyéb nem veszélyes hulladék közé juttatni.

A település területén végzett tevékenységek során képződő veszélyes hulladékokat – melyek körét a mód 16/2001. (VII.18) KöM rendelet 1. sz melléklete határozza meg – elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtő helyeken kell összegyűjteni.

A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet előírásai szerint kell gondoskodni.

A veszélyes hulladékok kezelésére való átadása esetén meg kell győződnie az átvevő kezelésére vonatkozó jogosultságáról.

A rendezési terv által érintet területen kiemelt figyelmet kell fordítani a lakosság, az intézmények és közterületek települési szilárd hulladékainak magas színvonalú gyűjtésére és rendszeres elszállítására, mint kötelezően ellátandó közzolgáltatás végzésére.

Ennek érdekében megfelelő számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.

A településen keletkező építési és bontási hulladék kezelését, tervezését és elszámolását a 45/2004. (VII.26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai szerint kell végezni.

Az 1. számú mellékletben meghatározott küszöbértéket, úgy a használatbavételi eljárás során a tervdokumentációhoz csatolni kell a fent említett rendelet 4. sz. melléklete szerinti építési hulladék nyilvántartó lapot.

A használatbavételi eljárások során a dokumentációhoz csatolni kell a kivitelezés során keletkezett hulladékok elszállítását igazoló dokumentumokat.

A hulladékok kezelése-beleértve az építési hulladékok körét is- kizárólag a környezetvédelmi hatóság engedélyével végezhető. Ennek érdekében megfelelő számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.

A köz- és park területek tisztántartását, takarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell végezni.

3.A település területén, a gazdasági övezetek jó megközelítési lehetőségű részén a különleges bánásmódot igénylő lakossági hulladékok szelektív gyűjtésére és szervezett elszállítására alkalmas „lakossági hulladékszigeteket” kell létesíteni.

4.A területen keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani.

5.Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, illetve tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.

6. Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

7. A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.

8. A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, a gazdasági- és különleges övezetekben kialakítható lakossági hulladékudvar területén történhet.

9. A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. Zöldhulladékot elégetni csak abban az esetben lehet, ha olyan kártevők támadták meg, melyeket csak így lehet megsemmisíteni.

#### **f.) A természeti értékek védelme, tájvédelem**

##### **1. Országos védelem alatt álló területek**

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva továbbá védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Területükre az országosan védett természeti területekre vonatkozó természetvédelmi előírások érvényesek. Dubicsányban jelenleg ilyen területek nem ismertek.

##### **2. ESA (Természetileg Érzékeny) területek**

Potenciális ÉTT célterületek azok, melyek környezetérzékenységi térképek alapján átlag feletti sérülékenységet mutatnak. Az ÉTT területeket - természetvédelmi támogatás fontossága szempontjából - három kategóriába sorolhatjuk:

- I. A kiemelt területeken nemzetközi viszonylatban is kiemelkedő természeti értékek jelentős állománya fordul elő, melyek fennmaradása 5-10 év távlatában is kétséges, amennyiben a természetkímélő gazdálkodás nem részesül támogatásban.
- II. A fontos területeken országos viszonylatban jelentős természeti, táji értékek fordulnak elő, melyek fennmaradása, vagy állapotuk javítása érdekében természetkímélő gazdálkodás támogatása szükséges.
- III. A lehetséges területek azok, ahol jelentős az extenzív élőhelyek aránya, az értékek jelentősége kisebb, illetve, ahol az extenzív gazdálkodás ösztönzésével növelhető lenne a terület természeti értéke.

Az ESA területek környezetbarát fenntartására kiemelt támogatási rendszert dolgoztak ki, melyek először a mintaterületeken válnak elérhetővé.

**Dubicsány község határban** - az érzékeny természeti területekre vonatkozó szabályokról szóló 2/2002. (I. 23.) KöM-FVM együttes rendelet melléklete alapján – **mindhárom kategóriába soroltak területeket.**

### 3. Természeti területek

- Természeti területek, azaz természetszerű élőhelyek, természetvédelmi szempontból jelentős területek az alábbi helyrajzi számokon találhatóak (a területek listája a természeti területek országos listáját kihirdető miniszteri rendelet megjelenéséig még kis mértékben módosulhat):
  1. **061/1-5, 065;**
  2. **011/2, 011/10, 022-023.**
- Fentieken kívül a 46/1999. (III. 18.) Korm. rendelet szerint a hullámtér, mint az ökológiai hálózat (lásd alább) szerves és meghatározó része, ugyancsak természeti területként kezelendő. Ezek alapján már most is természeti területnek minősülnek a **017-023** hrsz-ok
- A már most természeti területnek minősülő hullámtereken – illetve kihirdetésük után a többi természeti területen is - a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 21. §-ában foglaltakat be kell tartani, illetve a 341/2004. (XII. 22.) Korm. rendelet 13.§ (2) bekezdését figyelembe kell venni. Ezek szerint:
  1. Természeti területen az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség engedélyre van szüksége:
    - a) a gyep és nádas művelési ág megváltoztatásához;
    - b) a gyep, valamint a nád és más vízinvégyzet égetéséhez.
  2. Természeti területen az illetékes környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség szakhatósági hozzájárulása szükséges:
    - a) a termőföld más célú hasznosításához, művelés alól kivett terület újrahhasznosításához;
    - b) a földtani kutatáshoz és az ásványi nyersanyag kutatására vonatkozó műszaki üzemi terv jóváhagyásához, a bányatelek megállapításához, az ásványi nyersanyag feltárására, kitermelésére, a kitermelés szüneteltetésére, továbbá a bányabezárásra vonatkozó műszaki üzemi tervek és a tájrendezési terv jóváhagyásához;
    - c) vizekben a halászati üzemtervek jóváhagyásához.
  3. Természetes és természetközeli állapotú
    - a) vizes élőhelyek, különösen folyóvizek, tavak partvonalának, valamint a vizeket kísérő természetes életközösségek (növénytakasulások) állapotának megváltoztatásához,
    - b) vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, tavak partjától számított 100 méteren belül meglévő épületek, építmények, létesítmények átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéséhezaz igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
  4. A körzeti vadgazdálkodási terv természeti területet érintő részének jóváhagyásához a miniszter egyetértése szükséges.
- Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény a következő előírásokat teszi a természeti területekkel és a hullámtérrel kapcsolatban:
  18. § Természeti terület övezetben új külszíni művelésű bánya nem nyitható.
  22. § (2) c) természeti területen regionális hulladéklerakó hely nem jelölhető ki.
  24. § A hullámtér és nyílt ártér övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

#### 4. Ökológiai hálózat

Az ökológiai hálózat a természeti, természetközeli területek, valamint védett természeti területek és védőövezetük ökológiai folyosókkal biztosított biológiai kapcsolatainak lehatárolásával kijelölt élőhelyrendszer. Ezek a területek védett fajok élőhelyei, ökológiai funkcióval rendelkeznek. A területek védelmére vonatkozó törvényi szabályozás még nincs teljesen kidolgozva. A fő kategóriák a következők:

1. Magterület: természetes és féltérmezeti, Európára jellemző és európai jelentőségű területek, európai jelentőségű fajok, populációk élőhelyei.
2. Ökológiai folyosó: kielégítően nagyméretű élőhelyek biztosítása a populációk számára, a vándorló fajok mozgásához megfelelő minőségű élőhely-összeköttetés, genetikai és térbeli kapcsolat figyelembe vétele.
3. Pufferterület: a negatív külső hatások csökkentése, a tényleges magterület/folyosó méretének növelése, a magterület alakjának (kerület:terület arány) javítása, a magterület és folyosó körül szükség szerinti kialakítása.
4. Rehabilitációs terület: a fenti 3 elem rehabilitálása, minőségi javítása, térbeli növelése, a hiányzó kapcsolódó pontok kialakítása.

Területükről helyrajzi számos lehatárolás még nem áll rendelkezésre, elhelyezkedésük a mellékelt térképen látható. Az ökológiai hálózattal kapcsolatos településrendezési követelményekről az Országos Településrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 13.§-ban lehet olvasni részletesebben.

#### 5. Egyedi tájértékek

Ssz.	Megnevezés	Fő típus	Helyszín
1.	pincesor	Kultúrtörténeti	A Putnok felé vezető úttól É-ra 200 m-re, a Sajó alluviuma feletti teraszon.
2.	feszület	Kultúrtörténeti	A Putnok felé vezető út mellett, a pincesorhoz vezető út bejáratánál.
3.	morotva	Földtudományi	A Vadna felé vezető úton, a vasúti kereszteződés utáni kis földút mentén.
4.	folyókanyarulat	Földtudományi	A Vadna felé vezető úton, a vasúti kereszteződés utáni kis földút mentén.
5.	Vay-kastély	Kultúrtörténeti	A település központjában.
6.	Vay-kastély kertje	Kultúrtörténeti	A Vay-kastély előtt.
7.	Millenniumi emlékoszlop	Kultúrtörténeti	A Vay-kastély bejáratánál.
8.	Református templom	Kultúrtörténeti	A település központjában.
9.	1848-as emléktábla	Kultúrtörténeti	A református templom melletti épület falán
10.	I. és II. világháborús emlékmű	Kultúrtörténeti	A református templom mellett.
11.	emlékmű	Kultúrtörténeti	A református templom mellett.
12.	Római katolikus plébánia	Kultúrtörténeti	A Vay-kastélytól K felé, 100 m-re.
13.	harangláb	Kultúrtörténeti	A római katolikus plébánia telkén.
14.	Szűz Mária szobor	Kultúrtörténeti	A római katolikus plébánia telkén.



15.	Dubicsányi Andezit Formáció feltárása	Földtudományi	A Vay-kastély hátsó bejáratától K felé, növényzettel erősen benőtt ösvényen 200-300 m-re.
16.	kripta	Kultúrtörténeti	A Dubicsányi Andezit Formáció feltárásába mélyítve.
17.	csatahelyet jelző emlékmű	Kultúrtörténeti	A Putnok felé vezető út mellett.

## 6. NATURA 2000, Kiemelt Jelentőségű Természetmegőrzési Területek

Az Európai Unió Habitat Direktívája alapján különleges illetve kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek kerültek kötelezően kijelölésre, a területükön található élőhelyek, illetve fajok miatt. Dubicsány közigazgatási határában **a Sajó-völgy került kijelölésre**, az ott található, fontos élőhelyek és a bennük megtalálható kiemelt jelentőségű fajok miatt. Az érintett földrészek: 010, 011/1, 011/11, 011/12, 011/13, 011/14, 011/15, 011/16, 011/17, 011/18, 011/19, 011/20, 011/21, 011/22, 017/1, 017/2, 017/3, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 024.

A NATURA 2000 területekre vonatkozó szabályozásokat a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet tartalmazza.

## 7. NATURA 2000, Különleges Madárvédelmi Területek

Az Európai Unió Bird Direktívája alapján különleges madárvédelmi területek kerültek kötelezően kijelölésre, amelyeken meghatározott közösségi jelentőségű madárfaj, valamint meghatározott vonuló madárfaj jelentős állománya, illetve élőhelye található, különös tekintettel a nemzetközi jelentőségű és egyéb vizes élőhelyekre. Az érintett területen **a Putnoki-dombság került kijelölésre**. Az érintett földrészek: 061/1, 061/2, 061/3, 061/4, 061/5, 062, 063, 064, 065/1, 066.

A NATURA 2000 területekre vonatkozó szabályozást a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet tartalmazza.

## 8. További javaslatok

- Természetvédelmi szempontból a jelenleg még gyep, rét, legelő, mocsár művelési ágként nyilvántartott területeken a fenti művelési ágak megtartása, illetve ezeken a területeken a hagyományos módszerekkel történő, művelési ágnak megfelelő gazdálkodás fenntartására kell törekedni. A szántókkal érintkező gyepterületek mellett fokozottan vigyázni kell, hogy a gyepek ne kerüljenek szélről fokozatosan beszántásra. Természetvédelmi szempontból értékes nedves, üde réteken, ahol a terület nem legelő művelési ágban van nyilvántartva, a legeltetés komoly károkat okozhat, ezért elkerülendő.
- Hosszú távon is felhagyásra tervezett szántókon kialakuló másodlagos gyepek esetében javasolom a kaszálás vagy legeltetés beindítását a gyeptestruktúra javítása érdekében.
- Fokozott figyelmet kell fordítani a tűzgyújtási tilalmak és korlátozások kihirdetésére és betartására önkormányzati szinten is. Az általában gondatlanságból vagy szándékos gyújtogatásból eredő tarló- és tisztító tüzek hatalmas károkat okoznak a természetes és természetközeli gyepek és erdők élővilágában, gazdasági káruk is jelentős lehet.

- Új erdők telepítését Igazgatóságunk szántókon, meddőhányókon, roncsolt felszíneken, illetve a természetvédelmi szempontból nem értékes gyepeken tartja előzetesen elfogadhatónak. Nem erdő művelési ágú természeti területeken, illetve védett területeken Igazgatóságunk az erdőtelepítést nem javasolja. Minden esetben törekedni kell az adott termőhelyi adottságoknak megfelelő igényű, őshonos fajok használatára.

## 5. SZÁMÚ MELLÉKLET

## Közegészségügyi érdekek miatt betartandó védőtávolságok méterben

1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
1.	100	100	200	500	200	500	500	500	1000 x	1000 x	500	500	200
2. 100	-	-	100	200	100	300	500	50	1000 x	1000 x	100	100	100
3. 100	-	-	200	100	100	200	200	100	1000 x	1000 x	100	100	100
4. 200	100	200	-	50	100	100	100	200	1000 x	1000 x	200	100	100
5. 500	200	100	50	-	100	50	100	50	1000 x	1000 x	200	100	100
6. 200	100	100	100	100	-	50	50	100	1000 x	1000 x	50	50	50
7. 500	100	200	100	50	50	-	-	50	1000 x	1000 x	50	50	100
8. 500	500	200	100	100	50	-	-	100	1000 x	1000 x	50	50	100
9. 500	50	100	200	50	100	50	100	-	1000 x	1000 x	100	100	200
10. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	100
11. 100 0	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	1000 x	-	-	50	500	500
12. 500	100	100	200	200	50	50	50	100	50	50	-	-	300
13. 500	100	100	100	100	50	50	50	100	500	500	-	-	200
14. 200	100	100	100	100	50	100	100	200	100	500	300	200	-

<sup>x</sup> Környezeti hatástanulmány támogató véleménye esetén legfeljebb 500 méterre csökkenthető

## Jelmagyarázat:

- |  |   |
|--|---|
| 1. Kóház, szanatórium                  | 8. Járműtelep és javítóműhely                         |
| 2. Lakó és szállás épület              | 9. Vendéglátó lét./italbolt, diszkrét                 |
| 3. Üdülő                               | 10. Fertőzésveszélyes kockázatot jelentő létesítmény  |
| 4. Oktatási és nevelési létesítmény    | 11. Bűz és porkibocsátókockázatot jelentő létesítmény |
| 5. Sportlétesítmények                  | 12. Elsőrendű főközlekedési út                        |
| 6. Menőállomás, tűzoltóság             | 13. Üzemanyag töltő állomás                           |
| 7. Tömegközlekedési eszköz pályaudvara | 14. Temető  |

## 6. SZÁMÚ FÜGGELÉK

Allergizáló növényfajtáktól származó pollen koncentráció megengedhető legmagasabb értékei

Növényfajta	Pollenszám/m <sup>3</sup>
Fák, bokrok	100
Fűfélék (parlagfű és egyéb fűfélék)	30

## 7. SZÁMÚ FÜGGELÉK

## Állattartására szolgáló épületek védőtávolságai

Védőtávolság						
Állattartásra szolgáló épületek	A telek utcai telekhatára -tól	lakóépülettől	ásott	fúrott	csatlakozó vízvezeték től	vezetési csaptól
			kúttól			
Nagy haszonállat esetén						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
Haszonállat esetén						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	20	15	10	3	5
15 fölött	30	15	20	15	10	10
<i>Kis haszonállat esetén</i>						
prémes állat 10 állatig	15	5	10	5	1	-
11-30 állatig	20	10	15	10	2	-
30 fölött	25	15	20	15	10	10
<i>Baromfi félek</i>						
20 állatig	15	0	10	5	1	-
21-50 állatig	15	10	10	5	1	-
50-200 állatig	25	15	15	10	5	-
200 fölött	30	20	20	15	10	10

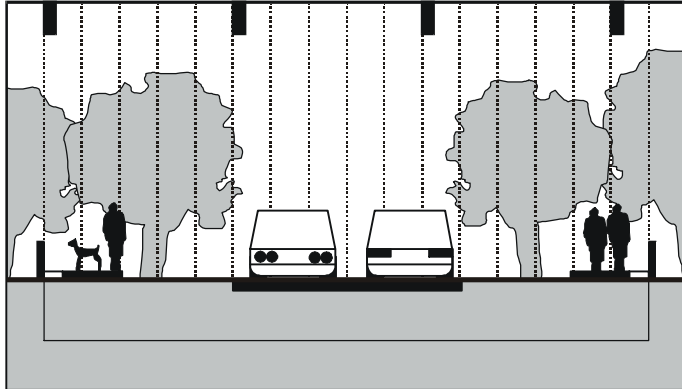
**8. SZÁMÚ FÜGGELÉK****HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK UTCA, HÁZSZÁM,  
HELYRAJZISZÁM ALAPJÁN**

Sorszám	Utca megnevezése	Házzszám	Helyrajzi szám
1.	Kossuth Lajos	2	1
2.		6	4
3.		29	145
4.		43	135
5.		93	107
6.	Rákóczi Ferenc	Templom	66
7.		7	65
8.		8	32
9.		9	64
10.		17	60
11.		28	14

Helyi védelemre javasolt továbbá a Vay–kastély és parkja

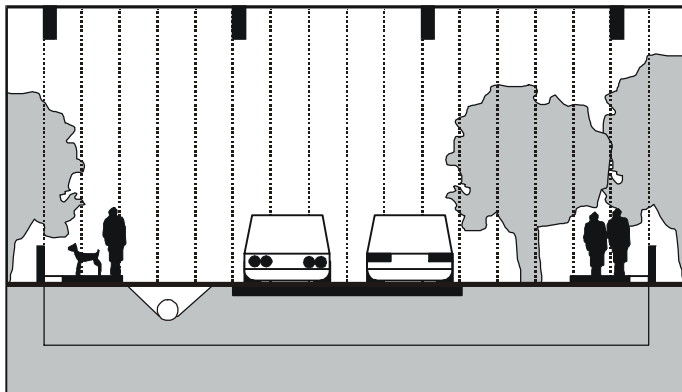
## 9. SZÁMÚ FÜGGELÉK

### Közlekedési mintakeresztmetszelvek



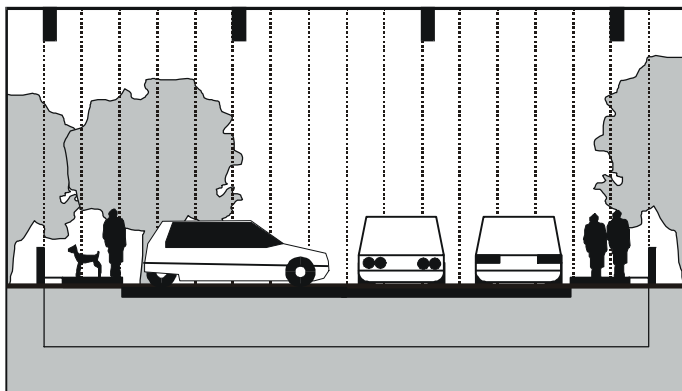
2x1 nyomú út = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



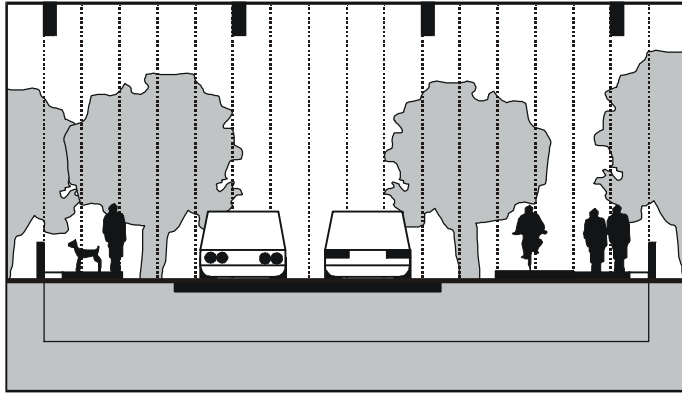
2x1 nyomú út vízelvezető árokcal = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +3,0 m zöldsáv +6,0 m útburkolat +3,0 m zöldsáv +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



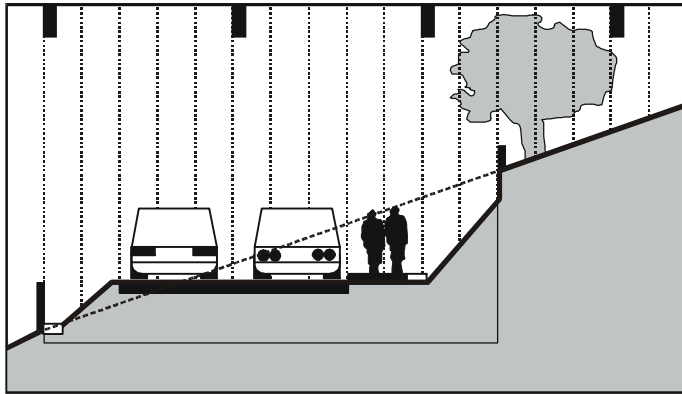
2x1 nyomú út merőleges parkolóval = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +5,5 m parkoló +6,5 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



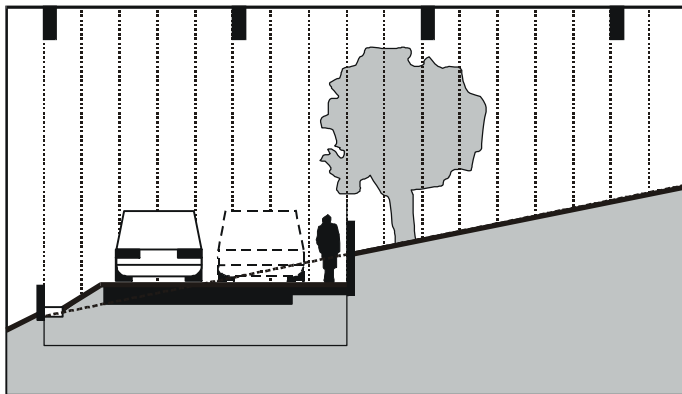
2x1 nyomú út *kerékpárúttal* = **16,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +1,5 m zöldsáv +7,0 m útburkolat +1,5 m zöldsáv +2,0 m *kerékpárút* +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú út lejtős terepen = **12,00 méter**

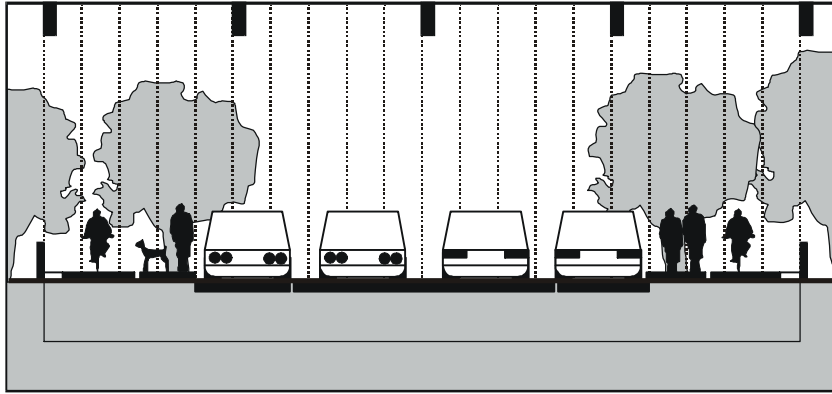
0,5 m biztonsági sáv +1,5 m rézsú +6,0 m útburkolat +1,5 m járda +0,5 m biztonsági sáv +2,0 m rézsú



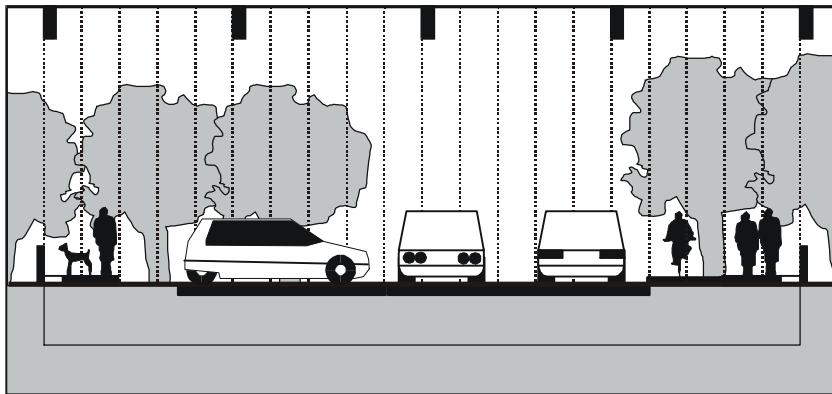
2x1 nyomú út lejtős terepen = **8,00 méter**

0,5 m biztonsági sáv +1,0 m rézsú +5,0 m útburkolat +1,5 m járda





2x1 nyomú út, kétoldali parkolókkal és *kerékpárúttal* = **20,00 méter** 37-as főút visszacsatlakozása  
 0,5 m biztonsági sáv +2 m *kerékpárút* +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2,5 m parkoló  
 +1,5 m járda +2 m *kerékpárút* +0,5 m biztonsági sáv



2x1 nyomú út, merőleges parkolóval és *kerékpárúttal* = **20,00 méter** 3-as főútvonal belterületi  
 átkelési szakasza  
 0,5 m biztonsági sáv +1,5 m járda +2,5 m parkoló +7 m útburkolat +2 m *kerékpárút* +1,5 m járda  
 +0,5 m biztonsági sáv



## PROVINCIA TERÜLETFEJLESZTÉSI ÉS ÉPÍTÉSZETI TERVEZŐ KFT

Levélcím: 3529 Miskolc, Derkovits u. 52.

Telephely: 3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky út 9. I/2

Tel/Fax: /46/ 356-345, /46/313-476

E-mail: [provincia@chello.hu](mailto:provincia@chello.hu)

Web: <http://provinciaterv.extra.hu/>

### NYILATKOZAT

DUBICSÁNY község településrendezési tervének ügyében  
A 155. (B).2006. tertanácsi állásfoglalással kapcsolatban

A tertvanácson elhangzott észrevételeket elfogadjuk, ennek megfelelően a térségi elkerülő út realisabb nyomvonalát úgy ábrázoltuk, hogy figyelembevettük a putnoki elkerülő szakaszt, de Dubicsány községet elhagyva a jelenlegi 26-os út négy nyomsávú bővítését javasoljuk.

A megkutatótt ásvány vagyón (szén, kavics) kitermeléséhez kötődő létesítmények, pl bányászati építmények elhelyezésére különleges területet jelöltünk ki a településszerkezeti tertven.

A településen átvezető főút mellett biztosítjuk a leálló sávot, illetve a Rákóczi úti kereszteződésben is biztosítható a parkolás, valamint a kavicsbánya tavakhoz vezető út mellett is.

Miskolc, 2006. december 02.

Soltész Jánosné  
településtervező