
Pusztafalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (...) önkormányzati rendelete

Pusztafalu Község Helyi Építési Szabályzatáról

Pusztafalu Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, valamint a településtervezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 64.§ és 66. §-ban foglaltakra figyelemmel, és a 11. mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, önkormányzatok, valamint Pusztafalu Községi Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 70/2017.(IX.12.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltak véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Füzérkomlós Község közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt, tájépítészeti alkotást építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény, tájépítészeti alkotás rendeltetését és a rendeltetési egység számát megváltoztatni *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (továbbiakban:TÉKA), az ágazati jogszabályok, valamint a jelen rendelet rendelkezései és a hozzá tartozó mellékletek együttes alkalmazásával megengedett*
- (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 jelen rendelet módosításával lehet.
- (4) A rendelet elválaszthatatlan mellékletei:
 - a) 1.melléklet a Belterületi Szabályozási Tervlapról M=1:2000 térmértékben,
 - b) 2.melléklet a Külterületi Szabályozási Tervlapról M=1:4000 térmértékben,
 - c) 3.melléklet az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályairól,
 - d) 4. melléklet az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről,
 - e) 5.melléklet a biológiai aktivitásérték (BIA érték) és annak fenntartásához igénybe vett területek meghatározásáról
 - f) 6.melléklet az új beépítésre szánt területek nyilvántartásáról,

- g) 7.melléklet a nyilvántartott régészeti lelőhelyek listájáról,
- h) 8. melléklet a műemléki környezetként nyilvántartott területek listájáról,
- i) 9. melléklet az országos kataszterben nyilvántartott egyedi tájértékek listájáról,
- j) 10.melléklet a településképi szempontból kiemelt területek lehatárolásáról,
- k) 11.melléklet az elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanok listájáról.
- l) 12. melléklet: a tervezett kiszolgáló utak javasolt keresztmetszvényéről.

2. Szabályozási terv

2.§

- (1) A szabályozás alapelemei:
 - a) szabályozási vonal,
 - b) építési övezet, övezet határa,
 - c) építési övezet, övezet jele,
 - d) méretezés,
 - e) megszüntető jel.
- (2) Egyéb kötelező szabályozási elemek:
 - a) egyéb, az (1) bekezdésbe nem tartozó, az 1. és 2. melléklet jelmagyarázatán szereplő kötelező szabályozási-, valamint korlátozó elemek,
 - b) fejlesztési akcióterületek határa fejlesztési cél szerint,
 - c) magasabb rendű jogszabály által megállapított
 - c.a. művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek,
 - c.b. táj- és természetvédelmi elemek,
 - c.c. a védőterület és védőtávolság.
- (3) Egyéb, az 1. és 2. melléklet jelmagyarázatán szereplő javasolt és tájékoztató elemek
- (4) Fogalom meghatározás:
 - 1. *Tényleges előkert*: Az utcafronthoz legközelebb telepített főépület homlokzati síkjában a telek teljes szélességben kiterjesztett elméleti vonal és az utcafronti telekhatár által közrezárt telekrész.

II. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

3. A telekalakítás előírásai

3.§

- (1) A település területén nyeles telek nem alakítható ki.
- (2) Az építési övezetekben meghatározott minimális telekszélességi méretet az utcafronti telekhatáron kell biztosítani.
- (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) Az övezeti-, építési övezet beépítési előírásaitól eltérő telekalakítás a közműtelkek, az egyéb közcélra kialakítandó telkek, valamint a magánutak kialakítása esetén megengedett az egyéb övezeti-, építési övezeti előírások betartásával, amennyiben az a szomszédos

telkek beépíthetőségét nem korlátozza. A beépítési paramétereiktől eltérés engedménye a visszamaradó telkek vonatkozásában is alkalmazandó.

(5) Lakóterületen az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha az közforgalom elől el nem zárt magánútként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

(6) Lakóterületen az építési telkek megközelítésére szolgáló magánút szélessége a szükséges közművezetékek, térvilágítás és felszíni vízelvezetés biztosítása mellett:

a) legfeljebb 70 méter hosszú utca esetén legalább 8 méter, zsákutca esetén gépjárműforduló kialakításával,

b) legalább 12 méter a 70 métert meghaladó hosszúságú utca esetén.

(7) A különleges építési övezetek-, és övezetek területének megközelítésére szolgáló magánút szélessége legalább 8 méter.

4. Elővásárlási jog

4.§

(1) Pusztafalu Község Önkormányzatát (a továbbiakban: Önkormányzat) településrendezési célok megvalósulása érdekében az alapellátások biztosítása, munkahelyteremtés-, és a településüzemeltetés, településfejlesztés elősegítése céljából elővásárlási jog illeti meg a Szabályozási tervlapokon fejlesztési akcióterület lehatárolással jelölt, nem önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokon.

(2) Az elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanok listáját a 11.melléklet tartalmazza.

5. Településrendezési szerződés

5.§

(1) A tartalék szabályozási terület jelével határolt hosszútávú akcióterületek esetében az egyes településfejlesztési célok megvalósítása érdekében az önkormányzat településrendezési szerződést köthet az érintett telkek tulajdonosával, illetve a telken beruházni szándékozóval a területre vonatkozó építési jog érvényesítése érdekében.

(2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési szerződés megkötéséig az ingatlanokhoz építési jog nem köthető.

III. Fejezet

ÉPÍTÉSI ÖVEZET ÉS AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

6. Belterületbe vonás

6.§

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

(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.

7. Tereprendezés, térszín alatti beépítés

7. §

- (1) A műszakilag indokolt terep kialakítása során a természetes terepfelületet megváltoztatni legfeljebb 1,5 méteres töltés/bevágással megengedett.
- (2) Terepszint alatt építeni csak a felszínmozgással nem érintett ingatlanokon megengedett, legfeljebb egy szintben. A terepszinthez képest az alapozás felső síkja legfeljebb 4,0 méter mélységben alakítható ki.
- (3) Önálló terepszint alatti építmény kialakítása esetén a felette lévő földtakarással együtt sem emelkedhet ki 1,5 méternél jobban a környező terepszintből.
- (4) Támfalgarázs építése nem megengedett.

8. A telekhasználat és az építés általánosfeltételei

8.§

- (1) Meglévő épület használati módját csak úgy lehet megváltoztatni, ha a használati mód megváltoztatása után nem jön létre olyan állapot, amely az országos és a jelen szabályzat előírásaival ellentétes.
- (2) Az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett, építési helyen kívül álló épület, épületrész megtartható, felújítható, tetőtere magassági mértékének növelése nélkül beépíthető, alapterület-növekedéssel járó bővítése csak építési helyen belül megengedett. Új épület építése és építési helyen belül álló meglévő épület bővítése építési helyen kívül nem megengedett.
- (3) A Köu/f jelű övezetbe sorolt közterületekről nyíló építési telken kizárólag egy kapubehajtó létesíthető, amelynek szélessége a 4,0 métert nem haladhatja meg.
- (4) Az építési telek építési helye az elő-, oldal-, hátsókerti méretek által kialakuló építési határvonalak alkotta terület. Azokban az esetekben, ahol a szabályozási tervlap építési helyet jelöl, ott a jelen rendelet által meghatározott elő-, oldal-, és hátsókerti méretekre vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.
- (5) Az építési vonal nem azonos az előkerti méret meghatározott értékével. A lakó és településközponti vegyes építési övezetekben az építési vonal megállapításának szabályai:
 - a) kialakult utcai beépítés esetén a főépület utcafronthoz legközelebb eső homlokzati síkját a szomszédos épületek homlokzati síkjához igazodóan kell meghatározni,
 - b) újonnan beépítésre kerülő lakótömbben vagy meglévő telkek megosztásával kialakuló új utcáról nyíló beépítés esetén a főépület utcafronthoz legközelebb eső homlokzati síkja az utcai telekhatártól legfeljebb 8,0 méterre állhat.
- (6) A „korlátozással beépíthető terület” elnevezésű szabályozási elemmel érintett építési telkek esetén a beépítési mutatók alapjául szolgáló telek területe a szabályozási elemmel érintett telekrész méretével csökkentett érték.
- (7) Önálló parkolóterület az önkormányzat tulajdonában álló építési telek bármely építési övezetében kialakítható.
- (8) A Földtani veszélyforrás szabályozási elemével érintett építési telkeken építési tevékenység kizárólag geotechnikai jelentés alapján végezhető.
- (9) A **V** jelű övezetbe sorolt vízfolyás védőövezetében a 3,0 méter széles karbantartó sáv biztosítás érdekében épület, építmény nem állhat.

9. Építési helyen kívüli beépítés általános feltételei

9.§

(1) A lakó és településközponti vegyes építési övezetekben az előírt oldalkert és a *tényleges előkert* méretén belül építmény és épületrész nem állhat az alább felsoroltak kivételével:

- a) az építmény földszinti padlószerkezet, alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső, előlépcső, lejtő és annak támfala,
- b) az 1,50 méternél nem nagyobb benyúlású eresztető és lapostetős épület konzolosan túlnyúló födéme,
- c) az 1,00 méternél nem nagyobb kiállású angolakna,
- d) a 0,60 méternél nem nagyobb kiállású alaptet,
- e) a 0,30 méternél nem nagyobb kinyúlású épületdíz, és
- f) az épület utólagos hőszigetelése és ehhez kapcsolódó homlokzatburkolása,
- g) kerti építmény, pergola.

(2) Lakó és településközponti vegyes építési övezetek telkein az oldalkertben és a *tényleges előkertben* nem helyezhető el:

- a) növénytermesztés céljára szolgáló üvegház és fóliasátor,
- b) tisztítómezővel ellátott oldómedencés létesítmény, árnyékszék, trágyatároló, komposzt-toalett,
- c) háztartási célú kemence, húsfüstölő,
- d) állatkifutó,
- e) közterületről látható épületgépészeti berendezés,
- f) siló, fedetlen kialakítású ömlesztettanyag-, folyadék- vagy gáztároló,
- g) nem ideiglenes jellegű medence,
- h) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- i) Közterület felőli takarás nélküli, de oldalkertben egyáltalán nem helyezhető el a megújuló energiaforrás műtárgyai és épületgépészeti berendezés – ideértve a napelem inverterét és a hőszivattyú kültéri egységét is.

(3) Lakó és településközponti vegyes építési övezetek telkein üvegházat és fóliasátrat az építési teleknek a szomszédos telekkel közös határától legalább 2,0 méter távolságra szabad elhelyezni.

- a) Lakókocsi, konténer, konténer ház és mobilház önállóan történő elhelyezése nem megengedett

(4) Konténer, időszakos épület, lakókocsi felvonulási épületként kizárólag az építési engedély vagy egyszerű bejelentési eljárás alapján ingatlanon zajló építési munkálatok idejére, átmeneti jelleggel, nem lakhatás céljából helyezhető el.

(5) Beépítésre nem szánt övezetek telkein épületek, melléképületek, melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el, kivétel közmű-becsatlakozási műtárgy és hulladéktartály-tároló.

10. Az elő-, oldal és hátsókerth kialakításának szabályai

10. §

- (1) Építési övezetekben új épület elhelyezése esetében az előkert, oldalkert és hátsókerth mérete a rendelet eltérő rendelkezése hiányában a TÉKA meghatározása szerinti érték.
- (2) Meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az előkert kialakult mérete megtartható.

11. A beépítési magasság meghatározása

11. §

- (1) Az építési övezetekben, övezetekben megengedett beépítési magasság meghatározása a párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja értékek megállapításával a 3.melléklet tartalmazza.
- (2) A beépítési magasság számításakor a templomtorony magasságát nem kell figyelembe venni.
- (3) Eltérő rendelkezés hiányában az építési helyen belüli lejtős terepszakaszon és a műszakilag indokolt rendezett tereptől mérten a főépület lejtő felőli homlokzati síkjának magassága az építési övezetben meghatározott értéket legfeljebb 1,5 méterrel meghaladhatja.
- (4) Párkányvonalra illesztett 45 fokos síkok fölé nyúlhat:
 - a) kémény, szellőzőkürtő,
 - b) tetőszerelvény, 0,50 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozó, kivétel lakó építési övezetekben,
 - c) 0,8 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak, valamint
 - d) 0,80 métert meg nem haladó attika,
 - e) torony, kupola, vagy egyéb tetőrész, díszítőelem.

12. Kerítésre vonatkozó előírások

12. §

- (1) Lakó, vegyes és különleges építési övezetben sarok és közbenső telken a közterület felé eső telekhatáron létesítendő kerítés magassága legfeljebb 1,8 méter lehet. A szomszédos telkek felé eső kerítés magassága legfeljebb 2,5 méter lehet.
- (2) A zöldterület övezeteiben kerítés kizárólag a játszókerth, fitnesspark, sportpálya, lehatárolására létesíthető. A sportpályák védőkerítésének kivételével legfeljebb 1,5 m magas kerítés létesíthető.
- (3) Az **Ev jelű** övezetben, kizárólag természetvédelmi, vadvédelmi és életvédelmi indokból – legfeljebb 2,0 méter magas, vadháló helyezhető el.
- (4) Az Er-1 és Er-2 jelű övezetekben kerítés kizárólag az építmények vagyonvédelmi céljából és a játszóhely, közmű létesítmények biztonsági lehatárolására létesíthető. A kerítés legfeljebb 1,6 m magas lehet.
- (5) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető
 - a) kivett művelési ágban,
 - b) szőlő, gyümölcsös, veteményes kialakítása esetén terményvédelmi indokból,
 - c) továbbá állattartás érdekében karám, vadháló.

(6) Az **Mt-1 jelű jelű** övezetben kerítés kizárólag állattartás érdekében létesíthető, mely legfeljebb 1,6 méter magasságú lehet (karám).

(7) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető.

13. Állattartás céljára szolgáló építmények

13. §

(1) Állattartó épületet, építményt az alábbi védőtávolságok megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni:

a) közepes- és nagytestű állat tartására szolgáló építmény esetén

aa) szomszédos lakó vagy településközponti vegyes építési övezetbe sorolt telek határától 15 méter,

ab) ásott kúttól 15 méter és

ac) fúrt kúttól 10 méter,

b) kistestű állat tartására szolgáló építmény esetén

ba) szomszédos lakó vagy településközponti vegyes építési övezetbe sorolt telek határától 10 méter,

bb) ásott kúttól 10 méter és

bc) fúrt kúttól 10 méter

(2) Trágya- és trágyalé tárolót az alábbi védőtávolság megtartásával, és a telekre vonatkozó övezeti előírások figyelembevételével lehet létesíteni:

a) szomszédos lakó vagy településközponti vegyes építési övezetbe sorolt telek határától 10 méter

b) ásott kúttól 15 méter és

c) fúrt kúttól 10 méter.

(3) Meglévő állattartást szolgáló építmény és trágyatároló bővítésekor, átalakításakor az előírt védőtávolságokat be kell tartani.

(4) építményei, trágyatároló a vízfolyások 100 m-es körzetén belül nem elhelyezhető. Meglévő állattartást szolgáló építmény és trágyatároló bővítésekor, átalakításakor az előírt védőtávolságokat be kell tartani.

(5) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos

(6) A nagylétszámú állattartás célját szolgáló épületek, valamint búzzal járó rendeltetés a belterület határától mért legalább 500 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.

IV. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

14. §

(1) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető építmények telekalakítási és beépítési szabályaira vonatkozó paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

(2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetési célú főépületek, melléképítmények és egyéb építmények körét a 4. melléklet 1. pontja tartalmazza.

14. Falusias lakó építési övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

15. §

- (1) A falusias lakóterület építési övezetei:
 - a) Az **Lf/1 jelű** építési övezet jellemzően a települési főút mentén fekvő, lakó rendeltetési célú főépületek és azok melléképületeinek elhelyezésére szolgáló terület.
 - b) Az **Lf/2 jelű** építési övezet a nagytelkes, telekmegosztásra alkalmas, jellemzően lakó rendeltetési célú főépületek és azok melléképületeinek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Az építési övezet 1000 m²-t meghaladó telkein legfeljebb két rendeltetési egység és egy lakó rendeltetés kialakítása megengedett.
- (3) A nem oldalkerti homlokzat magassága nem haladhatja meg az övezeti előírás szerinti legnagyobb párkánymagasság értékét.
- (4) A tetőtér beépítés megengedett, de abban önálló lakás nem alakítható ki.
- (5) A falusias lakóterületen az új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.

15. Falusias lakó építési övezetben az épület elhelyezés szabályai

16. §

- (1) A mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági célú rendeltetést tartalmazó főépület és annak melléképülete az utcai telekhatártól számított 30,0 méteren belül nem helyezhető el.
- (2) Az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban feltételesen elhelyezhető raktár, tárolás és nem zavaró hatású gazdasági rendeltetések kialakítása kizárólag a feltétel nélkül létesíthető rendeltetést szolgáló épület megléte esetén megengedett.
- (3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén főépület elhelyezése kizárólag a nem oldalkerti telekhatártól mért, legfeljebb 1,5 méteres távolságra helyezhető el.
- (4) Az utcai telekhatártól számított 30,0 méteren belül melléképület,- ideértve az állattartó, a növénytároló-, és egyéb tároló épületeket is- melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra telepíthető. Az ettől eltérően megépült, meglévő épületek megtarthatók, korszerűsíthetők, felújíthatók. Gépjárműtároló építmény a főépülettől különállóan is elhelyezhető főépítési konzultáció alapján.
- (5) A „korlátozással beépíthető” szabályozási elemmel érintett telekrészen legfeljebb csűr, vagy méhes építhető.
- (6) Az **Lf/1 és Lf/2 jelű építési** övezetekben az előkert:0,0 méter, az oldal és hátsó kert a TÉKA szerinti méret.

16. Településközponti vegyes építési övezetben az épület elhelyezés szabályai

17. §

- (1) A településközponti vegyes építési övezetek:
 - a) A **Vt/1 jelű** építési övezet a település intézményi alapellátását szolgáló főépületek és azok melléképületeinek elhelyezésére szolgáló terület.

- b) A **Vt/2 jelű** építési övezet a vegyes rendeltetésű intézményi-, turisztikai célokat szolgáló főépületek és azok melléképületeinek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A **Vt jelű** építési övezetben új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 100 m²-t.
- (3) A **Vt/2 jelű** építési övezetben
- a) az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban jelöltek túlmenően az alábbi egyéb önálló rendeltetések elhelyezése megengedett: szabadtéri testedzést szolgáló játszótér, sportpálya, fitnesspark, tornapálya.
- b) az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban feltételeesen elhelyezhető rendeltetések kizárólag a főépülettel egy tömegben, vegyes rendeltetesként alakítható ki.
- (4) Az **Vt/1 és Vt/2 jelű** építési övezetben az előkert:0,0 méter, az oldal és hátsóker a TÉKA szerinti méret.
- (7) A „korlátozással beépíthető” szabályozási elemmel érintett telekrészen legfeljebb csűr, vagy méhes építhető.

17. Hétfélig házas üdülő építési övezetekben az épület elhelyezés szabályai

18. §

- (1) Az **Üh/1 jelű**, hétfélig házas üdülő építési övezetben telkenként egy üdülőépület helyezhető el, amely legfeljebb két üdülőegységet foglal magában. A hétfélig házas üdülőterület állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.
- (2) Az építési övezetben kereskedelmi és sportrendeltetésű építmények elhelyezése nem megengedett.
- (3) Az **Üh/1 jelű** építési övezetben az előkert: 6,0 méter, oldalkert: 3,0 méter, hátsóker :6,0 méter.

18. Az épület elhelyezés szabályai a különleges építési övezetekben

19. §

- (1) A Különleges építési övezetbe sorolt telkek a
- a) **K-Hit** jelű hitéleti rendeltetésű célú terület,
- b) **K-Mü** jelű mezőgazdasági üzemi terület.
- (2) A **K-Hit** jelű építési övezet a hitéleti rendeltetésű célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A **K-Hit** jelű építési övezetekre a 3. mellékletben meghatározott legnagyobb párkánymagasság érték alól kivétel a templomtorony, melynek megengedett legmagasabb pontja: 10 méter.
- (4) A **K-Mü** jelű építési övezetekre a mezőgazdasági üzemi rendeltetésű célú, elsősorban a mezőgazdasági terményfeldolgozással és tárolással kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (5) A **K-Mü** jelű építési övezetben az előkert: 6,0 méter, oldalkert: 6,0 méter, hátsóker :10,0 méter.

V. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

20. §

- (1) Az egyes övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetési célú főépületek, melléképítmények és egyéb építmények körét a 4. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (2) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető építmények telekalakítási és beépítési szabályaira vonatkozó paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

19. Általános közlekedési előírások

21. §

- (1) A közlekedési övezetbe tartoznak
 - a) országos és helyi közutak,
 - b) kerékpárutak,
 - c) gépjármű várakozóhelyek és parkolók,
 - d) járdák és gyalogutakterületükkel és tartozékaikkal együtt.
- (2) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
 - a) Országos mellékutak: 37122. j. Pusztafalu bekötőút, melynek útkategóriája: K.V.A. és B.IV.b.C.
 - b) Térségi kerékpárút,
 - c) Mezőgazdasági feltáró utak.
- (3) A közlekedési területek övezeteinek területét az 1. melléklet tartalmazza a következők szerint:
 - a) **KÖu/f jelű** főúthálózat övezete, melynek közterületi szélessége kialakult. A kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási tervlap rendelkezik;
 - b) **KÖu/k jelű** kiszolgáló utak övezete, melynek közterületi szélessége kialakult. A kialakulttól eltérő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik;
- (4) Új közlekedési célú közterület kialakítása és kiépítése során biztosítani kell:
 - a) egyoldali, illetve 15 métert meghaladó szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítését, amennyiben annak műszaki akadálya nincs,
 - b) a felszíni vizek elvezetését nyílt árokkal, csapadékvíz csatornával vagy folyókával,
 - c) a közművezetékek elhelyezését, illetve helyét olyan módon, hogy védőtávolságuk lehetőség szerint közterületre essen és az a) pont szerinti fasor telepítését ne akadályozza,
 - d) a közvilágítás helyigényét és módját, és
 - e) a gyalogosok közlekedését gyalogos felületek létrehozásával.
- (5) A Szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül meglévő kereskedelmi, vendéglátó rendeltetés megtartható. Az épületek felújíthatók, bővítésük nem megengedett. A meglévő épületek elbontását követő új épület építése esetén az építési helyen belül kizárólag egy épület létesíthető, melynek párkánymagassága legfeljebb 4,0 méter lehet.
- (6) Az állami úthálózat részét képező, Köu/f jelű övezetbe sorolt utak külterületi szakaszának védőtávolsága az úttengelytől mért 50-50 méter, melynek 20 méterén belül kerítés nem létesíthető.

(7) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 méteren belül épület, építmény nem helyezhető el.

(8) A tervezett közutak vagy közhasználat elől el nem zárt magánutak kiépítéséhez legalább a magasabb szintű jogszabályok szerinti szabályozási szélességek biztosítandók, ennél kisebb szabályozási szélességet alkalmazni csak a szabályozási tervlapon feltüntetett méretezés alapján lehet.

(9) A közutak szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közmű-, és hírközlés létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, növényzet telepíthető.

20. Közműterületek általános előírásai

22. §

A-Közm jelű övezetbe a közmű-létesítmények és azok körülkerített védőterületei tartoznak, melyben az *elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban* jelölteken túlmenően az alábbi egyéb önálló rendeltetések elhelyezése megengedett:

- a) a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények és műtárgyaik,
- b) a gázfogadó és gázcsere-telep létesítményei,
- c) szennyvízátemelők és műtárgyaik.

21. A zöldterületek övezeteiben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

23. §

(1) A zöldterületek a település állandóan növényzettel fedett a pihenés, díszkerti, játszótéri, szabadtéri rekreációs rendeltetést szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(2) A **Zkk jelű** közkert övezetben elhelyezhetők:

- a) a dísz és pihenőkert rendeltetésű építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, térplasztika),
- b) a szabadtéri rekreációhoz, testedzéshez kapcsolódó építmények, (játszótér, fitneszpark, sportpálya).

(3) A zöldterület övezeteinek szabályozási jellemzőit a 3. melléklet 2. számú táblázata, az elhelyezhető melléképítményeket a 4. melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.

22. Az erdőterületek területek övezeteinek általános előírásai

24. §

(1) A település erdőterületei az erdőgazdálkodás célját, a település természetvédelmi-, ökológiai szempontból értékes erdőinek megőrzését és védelmét, a vadgazdálkodást, az erdei rekreációs és a szabadidős tevékenységek biztosítását egymással összehangoltan szolgáló területek összessége.

(2) Az erdőterületek az alábbi övezetekbe tartoznak:

- a) Ev jelű védelmi célú erdőterület övezete,
- b) Er jelű rekreációs erdőterület övezete,

(3) Az erdőterület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 5-10-10 méter.

(4) Az erdőterületek övezeteire a 3. mellékletben meghatározott legnagyobb párkánymagasság értéke alól kivételt képez a kilátó, melynek legnagyobb párkánymagassága 22 méter, legmagasabb pontja 25 méter lehet.

23. Az erdőterületek övezeteiben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

25. §

(1) **Ev jelű** védelmi célú erdőterület övezetébe a település ökológiai, táji, természeti szempontból értékes, táj- és természetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az **Ev jelű** övezetben, a védelmi funkció betöltése érdekében nem helyezhető el – az esőbeálló, fedett erdei pihenő, erdei kilátó kivételével – egyéb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget tartalmazó épület. Az épületek alapterülete a bruttó 80 m²-t nem haladhatja meg.

(3) Az **Ev jelű** övezetben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozó épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el továbbá az alábbiak szerint:

- a) erdő védelmi rendeltetését szolgáló erdészeti és vadgazdálkodási létesítmények,
- b) ismeretterjesztést, hitéleti rendeltetést szolgáló műtárgyak,
- c) a tanösvény és pihenőhely turisztikai célú építményei.

(4) Az **Er jelű** rekreációs célú erdőterület övezetébe a település szabadidő eltöltésére alkalmas, erdei turizmust és szabadtéri rekreációs célokat szolgáló erdői tartoznak.

(5) Az **Er jelű** övezetben az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti építmények, továbbá az *elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban* jelöltekén túlmenően az alábbi erdei rekreációs, turisztikai rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el: testedzés építményei (játszóhely, szabadtéri fitnesspark, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya

- a) erdei turisztikai építmények (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),
- b) szabadtéri pihenést, rekreációt és testedzést szolgáló játszóhely,
- c) kilátó, magasles.

(6) Az **Er jelű** övezetben az *elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban* feltétellel megengedett sport rendeltetésű építmények, a szabadtéri rekreációt és testedzést szolgáló erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya, szabadtéri fitnesspark és gyepes sportpályák lehetnek.

24. Mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

26. §

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:

- a) **Má/1 jelű** intenzív művelésű általános mezőgazdasági terület övezete,
- b) **Mt/1 jelű** tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete,
- c) **Mt/2 jelű** településfejlesztési szempontból korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezete.

(3) A mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

(4) Amennyiben a beépíthető méretű telek erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(5) A mezőgazdasági területek övezeteiben a meglévő épületek, építmények fenntarthatók, kubatúrájukon belül felújíthatók, átalakíthatóak.

25. Általános mezőgazdasági övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

27. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés –szántóföldi művelés és gyümölcsültetvény –és ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása céljára szolgáló területei.

(2) Az **Má/1 jelű** övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban feltétellel megengedett rendeltetési célú építmények elhelyezésének szabályai:

a) kizárólag az ingatlan művelési ágához kötődő használatához, a növénytermesztést, a gyümölcs- és szőlőültetvény művelését szolgáló, és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása, árusítása céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

b) új építmények vízfolyástól, lakóterülettől 100 méteren belül nem helyezhetőek el.

(3) Az **Má/1 jelű** övezetben tanya, birtokközpont, illetve kiegészítő központ nem létesíthető.

26. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

28. §

(1) Az **Mt/1 jelű** tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyeperes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az **Mt/1 jelű** övezetben az extenzív legeltetési állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, takarmánytároló), továbbá a méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az **Mt/1 jelű** övezetben új építmények vízfolyástól, lakóterülettől 100 méteren belül nem helyezhetőek el.

(4) Az **Mt/2 jelű** településfejlesztési szempontból korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetében épületek, a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kivételével egyéb építmények nem helyezhetőek el.

(5) Az **Mt/1 jelű** és **Mt/2 jelű** övezetekben birtokközpont, illetve kiegészítő központ, tanya nem létesíthető.

27. A vízgazdálkodási terület övezetében elhelyezhető és tiltott rendeltetések

29. §

(1) **V jelű** vízgazdálkodási területek övezetébe az állóvizek, vízfolyás és saját ingatlanán vezetett parti sávok, árkok, vízmosások területei tartoznak.

(2) A **V jelű** övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetőek el:

- a) a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
- b) az ismeretterjesztést, a természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely).

(1) Vízgazdálkodási területen a (2) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

28. A különleges beépítésre nem szánt övezetek

30. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) turisztikai terület (Kb-Tur/1),
- b) turisztikai terület (Kb-Tur/2),
- c) rekreációs terület (Kb-Rek),
- d) hitéleti (Kb-Hit)
- e) településüzemeltetési (Kb-Tü).

(2) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek telkén több önálló rendeltetésű építmény elhelyezhető.

29. A különleges beépítésre nem szánt Kb-Tur/1, Kb-Tur/2, Kb-Rek és Kb-Hit jelű övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

31. §

(1) A **Kb-Tur/1 jelű** övezet a település turisztikai-, rekreációs célú építményeinek elhelyezésére szolgáló területe, melyben az *elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban* jelöltekén túlmenően az alábbi egyéb önálló rendeltetések elhelyezése megengedett:

- a) szabadterei pihenést, rekreációt és testedzést szolgáló rendeltetéshez kapcsolódó építmények, mint pihenőhely, játszótér, fitnesspark, tornapálya,
- b) a terület fenntartását és kiszolgálását szolgáló tároló építmények.

(8) A **Kb-Tur/1 jelű** övezetben a „korlátozással beépíthető” szabályozási elemmel érintett telekrészen legfeljebb csűr, méhes vagy az (1) bekezdésben foglalt építmények építhetők.

(2) A **Kb-Tur/2 jelű** övezet a Jurtatábor területe, övezetek a település turisztikai-, rekreációs célú építményeinek elhelyezésére szolgáló területe, melyben az *elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban* jelöltekén túlmenően az alábbi egyéb önálló rendeltetések elhelyezése megengedett:

- a) szabadterei pihenést, rekreációt és testedzést szolgáló rendeltetéshez kapcsolódó építmények, mint pihenőhely, játszótér, fitnesspark, tornapálya,
- b) a terület fenntartását és kiszolgálását szolgáló tároló építmények.

(3) A **Kb-Rek** jelű övezet a település szabadterei rekreációs célú építményeinek elhelyezésére szolgáló területe, melyben az *elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban* jelöltekén túlmenően az alábbi egyéb önálló rendeltetések elhelyezése megengedett a terület terep- és talajadottságainak vizsgálata és az építmények biztonságos elhelyezésének műszaki feltételei megteremtése után:

- a) szabadterei rekreációt és testedzést szolgáló játszótér, fitnesspark,

- b) pihenőkert rendeltetésű építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, emlékmű, térplasztika).
- (4) A **Kb-Tur/2 jelű és Kb-Rek jelű** övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban feltétellel megengedett sport rendeltetésű építmények, a szabadtéri rekreációt és testedzést szolgáló szabadtéri fitness, workout, tornapálya, akadálypálya, kötélpálya és sportpályák lehetnek.
- (5) A **Kb-Hit jelű** hitéleti terület övezetében elhelyezhetőek:
- az egyházi és világi kegyeleti építmények,
 - a temetkezés építményei,
 - a temető és hitéleti rendeltetését kiszolgáló egyéb építmények.
- (6) A **Kb-Hit jelű** övezetben:
- komposztáló kizárólag a temető használatával és fenntartásával kapcsolatban keletkező zöldhulladék feldolgozására helyezhető el.
 - Az előkert: 6,0 méter, oldalkert: 6,0 méter, hátsókert :10,0 méter.
 - A szabályozási tervlapon jelölt telekrészekben és méretezett szélességben kegyeleti okokból háromszintes növényállomány kiültetése és fenntartása kötelező.

30. A különleges beépítésre nem szánt Kb-Tü jelű övezetben elhelyezhető és tiltott rendeltetések

32. §

- (1) A **Kb-Tü jelű** különleges beépítésre nem szánt település üzemeltetési terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, a településüzemeltetést szolgáló rendeltetésű építmények és depóniák elhelyezésére szolgál.
- (2) A **Kb-Tü jelű** övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban jelöltek túlmenően az alábbi egyéb önálló rendeltetésű építmények elhelyezése megengedett: megújuló energiaforrás műtárgyai.
- (3) A **Kb-Tü jelű** övezetben az elhelyezhető és tiltott rendeltetésekről szóló táblázatban feltétellel megengedett raktár, tárolás rendeltetési célú építmények a település üzemeltetési feladatokhoz kapcsolódó anyagraktár lehet.
- (4) A **Kb-Tü jelű** építési övezetben Hulladékgyűjtő udvar elhelyezése nem megengedett.
- (5) A **Kb-Tü jelű** építési övezetben az elő-, oldal és hátsókert mérete: 7,0 méter.

VI. Fejezet

FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

31. Feltételhez kötött építési jog - szabályozási tartalékterület

33. §

- (1) A Szabályozási Tervlapon H1 jelű hosszútávú akcióterületként jelölt tartalék hétvégi házas üdülőterületen a végleges hasznosításig az ingatlan használata a szabályozási tervlapon jelölt **Mt/2 jelű** övezeti előírás szerint történhet.
- (2) A szabályozási terven jelölt **Üh/1 jelű** hétvégi házas üdülőterület szerinti építési övezet alkalmazásának előfeltétele:
- a telken építeni szándékozó tulajdonos(ok) és az Önkormányzat között kötendő településrendezési szerződés megléte a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

alapján az utak és közművek létesítésére és üzembe helyezése, vagy a létesítés és üzembe helyezés költségeinek viselése tárgyában.

b) a lehatárolt telekcsoporthoz tartozó építési telkeinek közművesítési, és a feltáró kiszolgáló út csapadékvízvezetési engedélyterveinek elkészítése.

(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölésének nyilvántartását a 6.melléklet tartalmazza.

VII. Fejezet

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRA ELLÁTÁS

32. A járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

34. §

A TÉKA előírásai szerint meghatározott számú gépjármű elhelyezést minden építési övezetben az építési telken belül kell biztosítani.

33. Közművek általános előírásai

35. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

a) Közforgalmú út esetén

aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,

ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,

ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,

ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell

b) Magán út esetén

ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni

bb) a csapadékvíz elvezetését meg kell oldani

bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,

b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy

a) a 12,0 m-t meghaladó, 14,0 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban

legalább egyoldali fasor,

- b) a 14,0 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítési igényével kell számolni
- c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcák víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

34. Közművesítés mértékének az előírása

36. §

Új beépítés, vagy területhasznosítási mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) a teljes közműellátás: közhálózati vízellátás, közüzemi-közhálózati szennyvízelvezetés, közüzemű villamosenergia ellátás és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
 - ab) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - ac) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b) a beépítésre nem szánt területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ba) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bb) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bc) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bd) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c) a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

35. Vízellátás

37. §

Új közüzemű vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

36. Szennyvízelvezetés

38. §

- (1) A település teljes közigazgatási területén a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba nem szikkasztható.
- (2) A település területén elválasztott rendszerű szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetést kell kiépíteni.
- (3) A beépítésre nem szánt, vízbázis és/vagy vízminőség-védelmi területen emberi tartózkodásra létesítendő építményben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
 - a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságon belül rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,
 - b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el, akkor a szennyvíz kezelésére kizárólag helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító

kisberendezés alkalmazható, ha:

- ba) a tisztított vizek tisztítás utáni vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és a megfelelő felszíni befogadó kezelői hozzájárulással, befogadó nyilatkozattal rendelkezésre áll
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha bármelyik feltétel nem teljesíthető, akkor ki kell építeni a közcsontra csatlakozást, az bármekkora távolsággal érhető el.
- (4) Közcsontra csak az arra előírt és megengedett szennyezettségű szennyvizek vezethetők. Attól eltérő szennyezettségű (különösen káros és veszélyes anyagokat tartalmazó) szennyvizet a közcsontra vezetés előtt, a szennyezettséget okozó telephelyen belül elő kell tisztítani, illetve előkezelní a közcsontra vezetésre vonatkozó előírások biztosításáig.
- (5) Új közterületi szennyvízátelölő műtárgy csak zárt, szagtalanítóval ellátott és zajszigetelt kivitelben létesíthető.

37. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

39. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni. Az ebből adódó kártalanítás nem az önkormányzatot terheli.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára az országos jogszabályban meghatározott méretű (kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvonalától számított 6m-ig, nem állami tulajdonú vízfolyások esetén pedig a partvonalától számított 3m-ig) parti sávot kell kijelölni a vízfolyás kezelőjének és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni,
- (5) Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyaránt, új építés hatására jelentkező többlet burkoltság okozta többlet csapadékvíz elvezetése csak helyi vízvisszatartás kiépítésével együtt kivitelezhető. A többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett 50 m²-e után minimum 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani, amelyből a csapadékvízet késleltetve, csökkentett kifolyással a felszíni vízvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint kell a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót locsolóvíz tárolóként vagy egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) a vízzsugattyús akadálymentes legyen.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

38. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

40. §

- (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulásával változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízfolyás valószínű helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni. Az ebből adódó kártalanítás nem az önkormányzatot terheli.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára az országos jogszabályban meghatározott méretű (kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások mentén a partvontaltól számított 6m-ig, nem állami tulajdonú vízfolyások esetén pedig a partvontaltól számított 3m-ig) parti sávot kell kijelölni a vízfolyás kezelőjének és azt vízgazdálkodási területként kell kezelni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától szabadon kell hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni,
- (5) Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyaránt, új építés hatására jelentkező többlet burkoltság okozta többlet csapadékvíz elvezetése csak helyi vízvisszatartás kiépítésével együtt kivitelezhető. A többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett 50 m²-e után minimum 1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani, amelyből a csapadékvizet késleltetve, csökkentett kifolyással a felszíni vízvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint kell a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót locsolóvíz tárolóként vagy egyéb vízgazdálkodási célra hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (6) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízzsugattyús képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy
- a) a gépkocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével)
 - c) a vízzsugattyús akadálymentes legyen.
- (7) A telekhatárra épített épületek ereszcsonnait, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

39. Villamosenergia ellátás

41. §

- (1) A villamosenergia szolgáltatás hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép-védelmi önkormányzati rendelet határozza meg.

- (2) Belterületen új épület villamos energia ingatlan-bekötésekor a későbbi földalatti csatlakozás lehetőségét is biztosítani kell, még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.

40. Megújuló energiahordozót hasznosító berendezések

42. §

- (1) Napenergia hasznosító berendezés a tetősíkba telepíthető, attól magas tető esetén maximum 20°-ban, lapos tető esetén 45°-ban emelkedhet ki;
- (2) Amennyiben a megújuló energiaforrás műtárgya, vagy a klímaberendezés kültéri gépészeti egységének működése zajhatással jár,
- a) a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebbre a szomszédos telek épületének huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségének homlokzati nyílászárójához,
 - b) úgy kell elhelyezni, beépíteni vagy takarni a zajkeltő berendezést, műtárgyat, hogy a zajhatás ne zavarja a szomszédos telkek rendeltetését.
- (3) Háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítése esetén a berendezés
- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített építmény magasságot legfeljebb 3 m-el haladhatja meg,
 - b) dőléstávolsága minden irányban saját telken belülré kell, hogy essen;
- (4) Közcélyű, megújuló energiahordozó hasznosítású energiatermelés csak az arra kijelölt övezetben, az egyéb jogszabályok előírásainak betartásával létesíthető.

41. Elektronikus hírközlés

43. §

Vezetékes elektronikus hírközlés hálózatainak és műtárgyainak elhelyezési módját a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet határozza meg.

42. Vészhelyezettett területekre vonatkozó előírások, katasztrófavédelem

44. §

- (1) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
 - b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.
- (2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását és alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

43. Védőterületek - védőtávolságok – hatásterületek

45. §

- (1) A közművezetékek jogszabályokban előírt védőterületeit biztosítani kell.
- (2) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn a közutak mentén a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvényben (a továbbiakban: Közúti közlekedési tv.) foglaltak szerint. A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(3) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény létesítése tilos.

(4) A nagylétszámú állattartás célját szolgáló épületek, valamint búzzal járó rendeltetés a belterület határától mért legalább 500 m, a belterületen kívüli egyéb lakott telkek körüli 300 méteres távolságon belül nem helyezhetők el.

(5) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén - a kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások partvonalától számított 6,0 m, a nem állami tulajdonú vízfolyások partvonalától számított 3,0 m szélességű – szabadon járható parti sáv biztosítandó a fenntartás számára, mely a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen, sem a külterületen nem keríthető le.

VIII. Fejezet

KÖRNYEZET- ÉS TÁJVÉDELMEK KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

44. Általános környezetvédelem

46. §

(1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

45. Zaj- és rezgés elleni védelem

47. §

Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.

46. A termőföld védelme

48. §

(1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

(2) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újra hasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

47. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

49. §

(1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) Élővízfolyás rendezése során a környezetet és a természetet kímélő mérnököbiológiai módszert kell alkalmazni. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes

és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni. A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell

(3) A közigazgatási területen a felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások védelme érdekében állattartó telep építményei a vízfolyások legalább 100 m-es körzetén belül nem lehet létesíteni,

48. Táj- és természetvédelem

50. §

(1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, az alábbiak szerint:

a) Nemzetközi védettségű Natura 2000 terület:

aa) Zempléni-hegység a Szerencsi-dombsággal és a Hernád-völgygel, a település külterületén,

ab) Észak-Zempléni-hegység különleges természetmegőrzési terület.

b) Országos jelentőségű természetvédelem – Zempléni Tájvédelmi Körzetbe tartoznak a település összefüggő erdőszűrt területei. A tájvédelmi körzetben helyezkednek el a település forrásai is: Cseresznyés forrás, Csoport-forrás, Nagykövek-kút, Kőszvény-forrás, Égeres-kút.

c) Ex lege védett barlangok: Böregeres-barlang, Desem-barlang, Embercsempész-hasadék, Kettős-barlang, Szűk-lyuk, Tolvaj-hegyi-barlang, Vízmű-felőli-barlang.

d) Országos Ökológiai Hálózat elemei:

da) magterület – a települést körbeölelő erdők az északi és nyugati rész beékelődő legelőivel, a belterület és az erdők között fekvő legelők, Percse-Bükk-patak menti rétek a belterületől ÉNy-ra.

db) ökológiai folyosó – Percse-Bükk-patak menti rétek a belterületől délre,

dc) puffertérület – a belterületet körülölelő felhagyott szántók, Jurta tábor területe, gyümölcsös és szőlőterületek délen és keleten, a délkeleti településrész erdői és szántói.

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

(3) A természetvédelemmel érintett területeken az azokra hatással lévő műszaki beavatkozásokat úgy kell elvégezni, hogy:

a) az érintett területek értékeit a legkevesebb károsítsa,

b) az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa,

c) a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el,

d) a műszaki létesítménnyel elvágtatott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével biztosítható legyen

(4) A vízfolyásmenti galérianövényzet megőrzendő, fejlesztendő.

49. A zöldinfrastruktúra-hálózat és zöldfelületek kialakítására és fenntartására vonatkozó követelmények

51. §

- (1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légátteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephézagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.
- (2) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávokat a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével, növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (3) Új belterületi közlekedési célú közterület kialakításánál, ha azt a meglévő közműhálózat, vagy a közlekedésbiztonsági okok nem akadályozzák
 - a) a 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcák esetén egyoldali fasort,
 - b) 12 méter szabályozási szélesség felett kétoldali fasort kell telepíteni.

IX. Fejezet

TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI ELŐÍRÁSOK

50. A helyi védelem általános szabályai, önkormányzati kötelezettségek

52. §

- (1) A településkép védelem szabályainak típusai:
 - a) helyi védett egyedi értékek építészeti követelményei,
 - b) eltérő karakterű, meghatározó területek területi, és egyedi építészeti követelményei,
 - c) az a) és b) pont egyikébe sem tartozó területeket érintő építés illeszkedési szabályai.
- (2) Helyi védelem alá helyezést, annak módosítását, illetve megszüntetését minden jogi vagy természetes személy kezdeményezheti.

53. §

- (1) A védetté nyilvánításhoz vagy annak megszüntetéséhez értékvizsgálat készítése szükséges, helyi védetté nyilvánítás szakmai előkészítését a települési főépítész végzi.
- (2) A kezdeményezésében meghatározott építmény vagy épületegyüttes helyi védelmére akkor kerülhet sor, ha az építészeti örökség feltárása és számbavétele során vagy a védetté nyilvánítás kezdeményezésére készülő értékvizsgálat alapján igazolást nyert, hogy az építmény épületegyüttes, környezeti elem Füzérkomlós község építészeti örökségének kiemelkedő jelentőségű eleme.
- (3) Az építészeti örökség helyi védettségének megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha a helyi egyedi védettségű épületegyüttes vagy a helyi egyedi védettségű építmény a védelem alapját képező értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette.
- (4) A helyi védelem alá helyezés, vagy annak megszüntetése iránti eljárás akkor indítható, ha a kezdeményezés tárgyát érintő építésügyi hatósági eljárás nincs folyamatban, vagy ha végleges építésügyi hatósági engedéllyel és megkezdett jogszerű bejelentés alapján végezhető építési tevékenységgel nem ellentétes hatású a kezdeményezés.
- (5) Helyi építészeti örökség részét képező egyedi érték műemléki védettsége megszűnése esetén, az önkormányzat köteles megvizsgálni annak helyi védelem alá helyezésének lehetőségét.

51. A helyi védettség megállapításának és megszüntetésének szabályai

54. §

- (1) Az egyedi helyi védelem alá helyezés, illetve annak megszüntetése tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésről a jegyző gondoskodik.
- (2) A helyi védettség alá helyezett értékekről nyilvántartást kell vezetni, amelynek tartalmaznia kell:
 - a) a védendő építészeti értékek megjelölését,
 - b) a helyszínrajzot,
 - c) a helyi védelem védettségi kategóriáját,
 - d) a védett érték pontos helyét (utca, házszám, az ingatlan helyrajzi száma),
 - e) a védett érték rendeltetését és használatának módját,
 - f) a védelem rövid indoklását.
- (3) Helyi védelem megszüntetésére kizárólag a következők miatt kerülhet sor:
 - a) a helyi védettségű egyedi érték megsemmisült,
 - b) a védelem alapjául szolgáló értékeit helyreállíthatatlanul elvesztette,
 - c) életveszély-elhárítása miatt,
 - d) megalapozott szakmai indok alapján.

52. A helyi egyedi védelemhez kapcsolódó tulajdonosi kötelezettségek

55. §

- (1) Helyi egyedi védelem alatt álló helyi építészeti örökség mindenkori tulajdonosát az alábbi kötelezettségek terhelik:
 - a) a védett elem/elemrészlet használata nem veszélyeztetheti az adott építészeti örökség fennmaradását,
 - b) a védett elem/elemrészlet jókarbantartásáról gondoskodni kell,
 - c) a védett elemen végzett építési tevékenység során a védett elem értékóvó átalakítására, karakterének megőrzésére, anyag- és színhasználatában a védett állapot megtartására kell törekedni.
- (2) Helyi védettségű építészeti örökséghez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy annak telkén új építmény, építményrész építése nem sértheti a védett építészeti érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét.
- (3) A védett építészeti értéket lehetőség szerint eredeti állapotban kell megőrizni. Előnyben kell részesíteni az ezt elősegítő, az eredeti építőanyag, szerkezet, forma megőrzését biztosító, állagjavító, konzerváló eljárásokat, valamint a hagyományos építészeti-műszaki megoldásokat.
- (4) Az építmény, – a védettség alapját jelentő értékét képező, – eredeti külső megjelenését meg kell őrizni, így
 - a) az épület egészének és részleteinek külső geometriai formáit, méreteit,
 - b) az épület eredeti anyaghasználatát, a nyílászárók díszítettségét, tok- és szárnyszerkezeti méret- és arányrendjét, valamint a nyílás- és osztásrendjét,
 - c) az épület tartozékait.

(5) Helyre kell állítani, ha az építmény egy részét, részletét korábban az eredetivel stílus idegen módon eltérő megjelenésűvé alakították, építették át

- a) az eredeti állapotáról készült, vagy arra vonatkozó dokumentumok alapján,
- b) amennyiben az eredeti állapotról szóló dokumentum nem lelhető fel, akkor azt a homlokzat megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú épülethomlokzatok megfelelő formaelemeinek alkalmazásával.

53. A településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

56. §

(1) Településképi szempontból meghatározó terület lehatárolását a jelen rendelet 9. melléklete tartalmazza.

54. A településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozó területi építészeti követelmények

57. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területeken épületet az építési telken úgy kell elhelyezni, hogy az a beépítés módjában, mértékében, rendeltetésében, a használat módjában, és a terepalakítás, a csapadékvíz-elvezetés és a növénytelepítés vonatkozásában illeszkedjen környezeté adottságaihoz.

(2) Az építés során a későbbi fejlesztési lehetőségeket is szem előtt kell tartani.

(3) Az épület kialakítása során a tetőforma kialakítása, a tető hajlásszöge, az esetleges tetőfelépítmények, kialakítása a helyi hagyományok figyelembevételével történjen, illeszkedjen a környezetéhez. Az utcakép vonatkozásában ne jöjjön létre aránytalanul magas, nagy tetőidom, takaratlan tűzfal.

(4) Az épület tömegformálása, homlokzati tagolása, színezése, nyílászárók ritmusa, építészeti kialakítása a helyi hagyományok figyelembevételével történjen, illeszkedjen az utcaképbe és meglévő ikres beépítés esetén törekedni kell a szomszédos épületek azonos homlokzati tagolására, anyaghasználatára, színezésének megválasztására.

(5) Az utcai kerítést az épület építészeti karakteréhez, anyaghasználatához, megjelenéséhez, valamint a környezetéhez illeszkedően kell kialakítani. Alkalmazható agyagok:

- a) kerítés lábazatának kő, műkő, téglá, vakolt felület, nyers beton,
- b) kerítés mezőnek: fa, kovácsoltvas, drótháló, áttört fakerítést imitáló acéllemez, áttört wpc, közintézmények telkén acéllemez. A kerítés növényvel való befuttatása megengedett.

(6) Az utcai gyalogos bejárat és gépkocsi behajtása számára tömör fémlemez kapu nem helyezhető el.

(7) A közterületeken a fasorokat meg kell őrizni, szükség esetén ki kell egészíteni.

(8) A kialakult zöldfelületi elemeket meg kell őrizni és egységes koncepció szerint, egységes megjelenésre törekvően ki kell egészíteni.

55. A településképi szempontból meghatározó területre vonatkozó egyedi építészeti követelmények

58. §

-
- (1) Az épületek anyaghasználatára a következőket kell betartani:
 - a) Lábazatok: kő, műkő, téglá, vakolt felület.
 - b) Falfelületek: vakolt felületek, fehér vagy halvány pasztell színek (nem rikító, nem erős). A szürke szín alkalmazása csak a lábazati felületeken megengedett.
 - c) Falburkolatok: homok téglá tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet. Apró pikkelyszerű kőburkolat nem alkalmazható.
 - d) Tetőhéjalás: kerámiaacserép, betonacserép, fémlemezfedés.
 - e) Acserep tetőhéjalás színe: vörös, barna, natúr, antracit.
 - f) A nyílászárók szimmetrikus és egységes kialakítására kell törekedni.
 - (2) Tetőtér-beépítés esetén az utcai homlokzatra nyílóan csak a tetősíkba beépíthető nyílászárót, vagy az épület karakteréhez illeszkedő tetőfelépítményt lehet elhelyezni.
 - (3) Az épületgépészeti és egyéb berendezéseket, tartozékaikat, klímaberendezést építészeti eszközökkel takartan, közterületről nem látható módon lehet elhelyezni.
 - (4) Síktáblás napelemet, napkollektort az építészeti környezethez illeszkedve magas tetős épületen bármely az épület ferde tetősíkjában, azzal megegyező dőlésszögben, lapos tetős épületen elsősorban az épület attikájának takarásában, vagy az épület formálásába építészetiileg beillesztve lehet elhelyezni. Más építményen vagy önállóan telepítve a közterületről nem látható módon lehet elhelyezni.

56. A cégérekre, cégtáblákra vonatkozó előírások

59. §

- (1) Településképíleg meghatározó területeken lévő épület homlokzatán az ingatlant használó vállalkozások számára, rendeltetési egységenként vagy üzletenként legfeljebb 1 db, az adott épülethez megtervezett és elkészített homlokzati síkra merőleges cégér, valamint cégtábla, cégfelirat és címtábla helyezhető el.
- (2) A cégér, cégtábla, cégfelirat és címtábla a homlokzat tagolásával, nyílásrendjével és építészeti tagozataival összehangolt nagyságú és kialakítású legyen és a településképnek megfelelően helyezhető el.
- (3) Cégérek, cégtáblák, cégfeliratok és címtáblák homlokzatonként
 - a) az elhelyezési magasság,
 - b) a betűnagyság és
 - c) a színvilág

tekintetében egymáshoz illeszkedően alakítandók ki, figyelembe véve az épület homlokzati kialakítását.

57. Egyes sajátos építmények, műtárgyak elhelyezése

60. §

- (1) A település belterülete, az ökológiai hálózat területei és a tájképvédelmi terület nem alkalmas a teljes település ellátását biztosító felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési sajátos építmények, műtárgyak, vezeték nélküli elektronikus hírközlés szolgáltatás antennáinak elhelyezésére.

(2) Transzformátor állomás a településképi szempontból kiemelt területen kizárólag építményben helyezhető el, amelyet az adott területre előírt anyagokból kell kialakítani és amely formavilágában illeszkedik a településképhez, vagy növényzettel teljes mértékben takarni kell.

(3) Védett területen a közvilágítás elemeit anyaghasználatában és megjelenésében egységes arculat szerint kell kialakítani.

58. Az egyéb műszaki berendezésekre vonatkozó településképi követelmények

61. §

(1) Gépészeti és közműcsatlakozási berendezések az épületek utcai homlokzatain előkert nélküli beépítés esetén, illetve az utcáról látszó módon nem helyezhetők el.

(2) A település belterülete, valamint az ökológiai hálózat területein önálló antennatartó szerkezet nem helyezhető el.

(3) El kell kerülni a hideg fehér fényű világítást, amely 500 nanométernél rövidebb hullámhosszúságú fényt tartalmaz, 3000K alatti érték legyen a kültéri világítás színhőmérsékletre.

(4) A világítótestek ernyőzése olyan legyen, hogy a fényt oda irányítsa, ahol arra szükség van, a fényforrás közvetlenül ne legyen látható.

(5) Törekedni kell a lámpatestek homogén kialakítására.

(6) Kizárólag energiatakarékos lámpatest helyezhető el.

(7) A környezetre való hatás minimalizálása érdekében a megvilágítás a szükséges mértékű legyen és a kialakítása, műszaki megoldása az új technológiák adta lehetőség felhasználásával, napszakok és időszakok szerinti optimális szabályozással történjen.

(8) A világítótestek, oszlopok, kandeláberek alkossanak egységet, illeszkedjenek a környezet forma- és színvilágához a funkcionalitást és az esztétikai szempontokat figyelembe véve.

(9) Lombkoronával rendelkező utcákban új berendezést lehetőség szerint úgy kell kialakítani, hogy a fénypontok a már meglévő lombkorona szintje alá kerüljenek.

(10) Ha a tervezett közvilágításhoz fásítás is kapcsolódik, akkor a közvilágítást és a fásítást, az ültetési helyeket egymással összhangban kell tervezni. Az ültetésre szánt fák típusát megvizsgálva, szem előtt kell tartani azok növekedésének mértékét és időbeni gyorsaságát, a szükséges jövőbeni karbantartási munkálatok miatt.

X. Fejezet

XI. FEJEZET

TELEPÜLÉSKÉP-ÉRVÉNYESÍTÉSI ESZKÖZÖK

59. A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

62. §

(1) A településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kötelező minden egyszerű bejelentési eljárással megvalósuló új lakóépület építését megelőzően.

(2) Településképi-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció kérhető bármely településképi követelményhez kötött tevékenység esetében.

(3) A településképvédelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) szerinti ügyfél írásban kezdeményezheti a települési főépítésznél.

(4) A településképvédelmi tájékoztatást és szakmai konzultációt legalább 15 nappal a településképi követelményhez kötött tevékenység megkezdése előtt kell kérelmezni, és azt a kérelem benyújtását követő 8 napon belül le kell folytatni.

60. A településképi véleményezési eljárással érintett építmények köre

63. §

(1) A Községi Önkormányzat Képviselő-testülete által átruházott hatáskörében a polgármester településképi véleményezési eljárást folytat le a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kormányrendelet) 44. § (2) pontjában meghatározott esetekben.

(2) A polgármester véleményét a települési főépítész szakmai véleménye alapján adja meg.

(3) A települési főépítész a véleményezés részletes szakmai szempontjaiként figyelembe veszi a Kormányrendelet 44. § (3) bekezdésében és 45. § (4) bekezdésében foglaltakat.

(4) A településképi véleményezési eljárás díj- és illetékmentés.

(5) A településképi véleményezési eljárásra eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában az Ákr. alkalmazandó.

(6) Településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni homlokzati változással nem járó, kizárólag belső átalakítási munkákra vonatkozó, engedélyköteles építési tevékenységek esetén.

61. A településképi bejelentési eljárással érintett építmények köre

64. §

(1) Az önkormányzat településképi bejelentési eljárást folytat le 37122. jelű országos mellékutráról nyíló építési telkeket érintően az építésügyi hatósági engedélyhez, egyszerű bejelentéshez nem kötött építési tevékenységek megkezdését megelőzően az alábbi esetekben:

(2) Új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m² összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.

(3) Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, homlokzatának megváltoztatása.

(4) Meglévő építmény utólagos hőszigetelése, homlokzati nyílászáró cseréje, a homlokzatfelület színezése, a homlokzat felületképzésének megváltoztatása.

(5) A telek természetes terepszintjének építési tevékenységgel összefüggő, végleges jellegű megváltoztatása.

(6) Utcafronti kerítés építése.

(7) Napelem, napkollektor, napelem inverter, hőszivattyú, szellőző-, klíma-, berendezés épületen való elhelyezése.

(8) a cégérek, cég- és üzletjelzések, valamint berendezések épületeken való elhelyezhetősége.

(9) Az önálló rendeltetési egység rendeltetésének módosítása vagy az építmény rendeltetési egységei számának megváltozása esetén.

62. A településképi kötelezési eljárás

65. §

(10) A polgármester e rendeletben meghatározott településképi követelmények teljesítése érdekében – hivatalból vagy kérelemre – kötelezési eljárást folytat le.

(11) E rendeletben foglalt településképi követelmények megsértése, a településképi bejelentési eljárás kezdeményezésének elmulasztása, valamint a településképi bejelentési eljárás során meghozott döntésben foglaltak megszegése esetén a polgármester felhívja az ingatlan birtokosa, használója, vagy kezelője, ezek hiányában tulajdonosa (továbbiakban együtt: ingatlantulajdonos) figyelmét a jogszabálysértésre, és megfelelő határidőt biztosít a jogszabálysértés megszüntetésére.

(12) A (2) bekezdésben foglalt határidő eredménytelen eltelte esetén a polgármester településképi kötelezés formájában – önkormányzati hatósági döntéssel – a településképi követelmények teljesülése érdekében az ingatlan tulajdonosát az építmény, építményrész felújítására, átalakítására vagy elbontására kötelezi.

63. A településképi bírság kiszabásának esetei és mértéke, kiszabásának és behajtásának módja

66. §

(1) Ha a polgármester felhívására az ingatlan tulajdonosa a településképi bejelentési eljárás nélküli, vagy a településképi bejelentési eljárásban hozott döntéstől, illetve a záradékolt tervektől eltérő megvalósítása esetén, a felhívásban meghatározott határidőn belül a bejelentési dokumentációt vagy a bejelentéstől eltérően végzett tevékenységre vonatkozó, módosított bejelentési dokumentációt utólagosan benyújtja, és annak tartalma alapján megállapítható, hogy az elvégzett tevékenység az e rendeletben foglalt és az egyéb követelményeknek megfelel, azt a polgármester utólagosan tudomásul veszi, és egyidejűleg az ingatlan tulajdonosát egyszeri, 100.000,-Ft-ig terjedő településképvédelmi bírság megfizetésére kötelezi.

(2) A településképvédelmi bírság összege – az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérő esetekben 100.000,- Ft-tól 1.000.000,-Ft-ig terjedhet, mely bírság kiszabása ismételhető.

(3) A településképvédelmi bírság kiszabásánál az alábbi szempontokat kell mérlegelni:
a) a jogsértéssel okozott hátrányt, ideértve a hátrány megelőzésével, elhárításával, helyreállításával kapcsolatban felmerült költségeket, illetve a jogsértéssel elért előny mértékét,

- a) a jogsértéssel okozott hátrány visszafordíthatóságát,
- b) a jogsértéssel érintettek körének nagyságát,
- c) a jogsértő állapot időtartamát,
- d) a jogsértő magatartás ismétlődését és gyakoriságát,
- e) a jogsértést elkövető eljárást segítő, együttműködő magatartását,
- f) a jogsértést elkövető gazdasági súlyát.

(4) A településkép-védelmi bírságot határozatban kell kiszabni a bírsággal sújtott érintettnek.

(5) A kiszabott közigazgatási bírságot az ingatlan tulajdonos a döntés jogerőre emelkedését követő 30 napon belül köteles az önkormányzat számlájára megfizetni.

(6) A véglegesen kiszabott és meg nem fizetett bírság, továbbá a meg nem fizetett bírság miatt jogerősen kiszabott és meg nem fizetett késedelmi pótlék köztartozásnak minősülnek és azokat adók módjára kell behajtani.

XII. Fejezet

EGYÉB VÉDELEMMEL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

64. Az építészeti-, és táji örökség és régészeti lelőhelyek védelme

67. §

(1) A település közigazgatási területén lévő nyilvántartott régészeti lelőhelyek lehatárolását a rendelet 1. és 2. mellékletének Szabályozási tervlapjai jelölik, és a lelőhelyek listáját a 7. melléklet tartalmazza.

(3) Az országos kataszterben nyilvántartott egyedi tájértékeket a 1. és 2. mellékletének Szabályozási tervlapjai jelölik és listáját a rendelet 9. melléklete tartalmazza.

1. Katasztrófavédelemről szóló rendelkezések

9.§

Pusztafalu közigazgatási területe a III. katasztrófa védelmi kategóriába sorolt.

2. Biológiai aktivitásérték nyilvántartása

10. §

Pusztafalu biológiai aktivitásértékét (BIA érték) és annak fenntartásához igénybe vett területek meghatározását a rendelet 5.melléklete tartalmazza.

XIII. Fejezet

3. Záró rendelkezések

11. §

Ez a rendelet 2026.....-én lép hatályba és hatályát veszti a településkép védelméről szóló 9/2017.(XII.29.) sz. önkormányzati rendelet.

Szabályozási tervlap Belterület
1. melléklet a .../2026.(...) rendelethez

Szabályozási tervlap Kültérület
2. melléklet a .../2026.(...) rendelethez

Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazó
3. melléklet a .../2026. (.....) önkormányzati rendelethez

elhelyezhető és tiltott rendeltetések
4. melléklet a .../2026.(...) rendelethez

Pusztafalu biológiai aktivitásértékét (BIA érték) és annak fenntartásához igénybe vett területek meghatározását tartalmazó **5. melléklet a .../2026.(...) rendelethez**

Általános területhasználat/övezet, építési övezet	Terület (ha)	BIA mutató	BIA érték
Beépítésre szánt területek			
Lakóterület			
Falusias lakóterület (Lf/1, Lf/2)	49,85	2,4	119,64
Vegyes terület			
Településközponti vegyes terület (Vt/1, Vt/2)	1,8	0,5	0,90
Üdülőterület			
Hétvéglázás üdülőterület (Üh/1)	0,53	3,0	1,59
Különleges terület			
Különleges hitéleti terület (K-Hit)	0,05	3,0	0,15
Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)	4,50	3,0	13,50
Beépítésre szánt területek összesen	56,7		135,8
Beépítésre nem szánt területek			
Zöldterület			
Közkert (Zkk)	0,83	6,0	4,98
Erdőterület			
Védelmi erdőterület (Ev)	337,5	9,0	3037,23
Rekreációs erdőterület (Er)	2,15	9,0	19,35
Mezőgazdasági terület			
Általános mezőgazdasági terület (Má/1)	2,0	3,7	7,40
Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt/1, Mt/2)	273,8	7,0	1916,74
Vízgazdálkodási terület			
Vízgazdálkodási terület (V)	11,6	7,0	81,27
Különleges beépítésre nem szánt terület			
Különleges hitéleti terület (temető) (Kb-Hit)	0,62	6,0	3,72
Különleges turisztikai terület (Kb-Tur/1, Kb-Tur/2)	3,15	3,2	10,08
Különleges rekreációs terület (Kb-Rek)	0,33	3,2	1,06
Különleges településüzemeltetési terület (Kb-Tü)	0,65	3,2	2,08
Közlekedési terület			
Közúti közlekedési terület (KÖu)	3,93	0,5	1,97
Közúti közlekedési terület (KÖu-k)	6,66	0,6	4,00
Közmű terület (Közm)	0,14	0,6	0,08
Beépítésre nem szánt területek összesen	643,4		5090,0
Közigazgatási terület összesen	700,1		5225,7
BIA érték			5225,7

Az új beépítésre szánt területek nyilvántartásáról szóló
6. melléklet a .../2026.(...) rendelethez

változás iránya	helyrajzi szám	terület (m ²)	kijelölést megelőző övezeti besorolás	kijelölést követő építési övezeti besorolás
új beépítésre szánt terület kijelölése	024/4	702	nem volt HÉSZ R6 művelési ágban fekvő telkek	Üh/1
	024/5	668		
	024/6	895		
	024/7	664		
	024/8	1314		
összesen:		4243		
új beépítésre szánt terület kijelöléshez kapcsolódó erdő kijelölés	024/1	1580	nem volt HÉSZ R6 művelési ágban fekvő telkek	Er
	024/9	5918,8		

Pusztafalu nyilvántartott régészeti lelőhelyeinek listájáról szóló
7. melléklet a .../2026.(...) rendelethez

SOR-SZÁM	AZONOSÍTÓ	NÉV	HRSZ	KOORDINÁTÁK	AZONOSÍTÁS ALAPJA
1	101728	Református templom	147	830163 358765	nyilvántartás
2	101763	Perecse	067/5, 068/2, 068/3, 068/4, 068/5	830189 358765	nyilvántartás

4. táblázat: Nyilvántartott és nyilvántartásba vétel alatt álló régészeti lelőhelyek összefoglaló táblázata

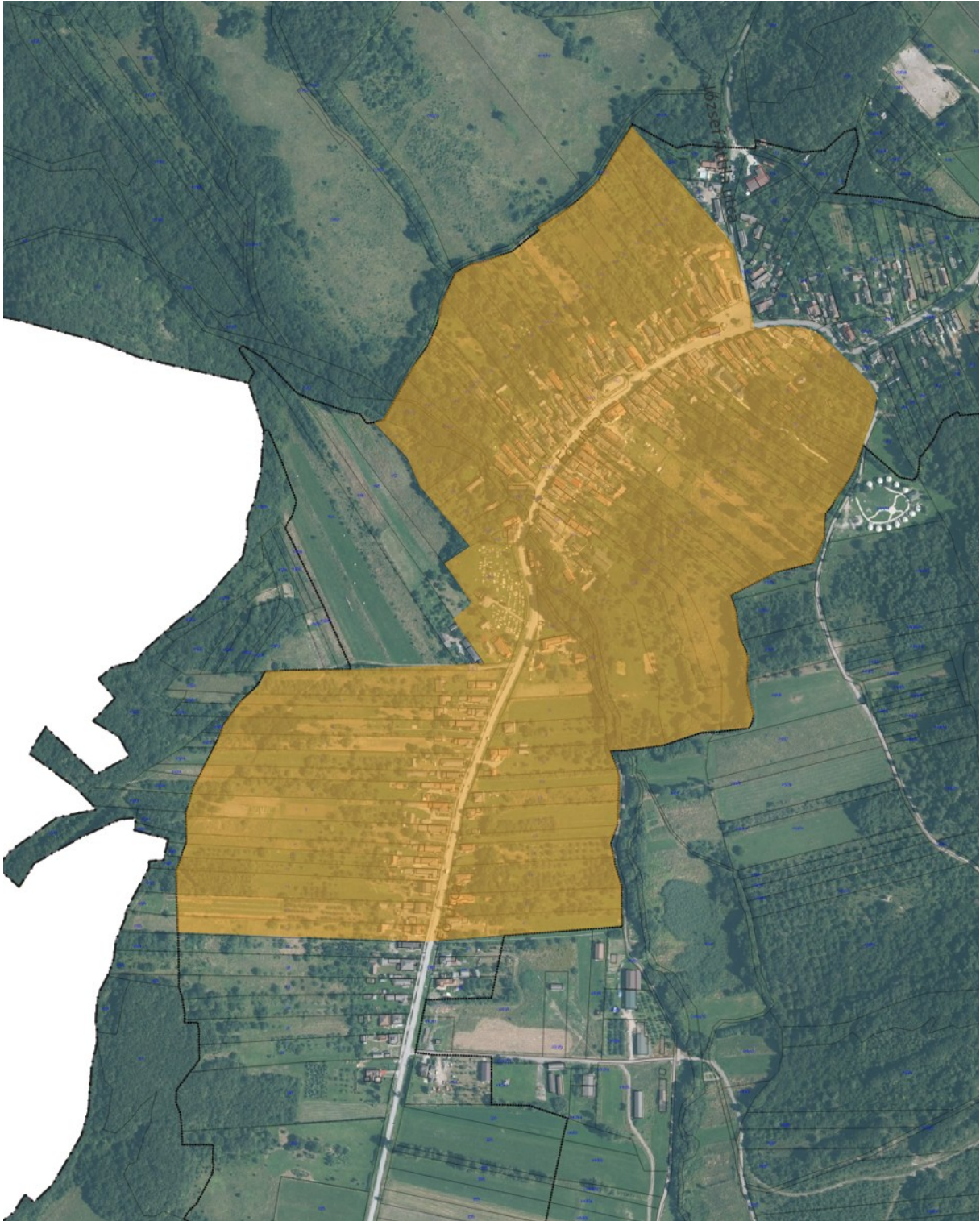
Pusztafalu műemléki környezetként nyilvántartott területeinek listájáról szóló
8. melléklet a .../2026.(...) rendelethez

AZONOSITO	VEDETTSEG	MEGNEVEZES	HRSZ
1290	műemléki környezet	Várrom, ex-lege műemléki környezete	010,011,012,014,015,017,018,05/12, 05/13,05/22,05/23,05/24,05/35,07,08,09,160

Pusztafalu országos kataszterben nyilvántartott egyedi tájértékeinek listájáról szóló
9. melléklet a .../2026.(...) rendelethez

SORSZ	NÉV	FAJTA	JELZET
1	hagyományos stílusú lakóház	Lakóépület	Pusztafalu_001
2	hagyományos stílusú lakóház	Lakóépület	Pusztafalu_002
3	hagyományos stílusú lakóház	Lakóépület	Pusztafalu_003
4	hagyományos stílusú lakóház	Lakóépület	Pusztafalu_004
5	hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Pusztafalu_005
6	hagyományos kialakítású lakóház	Lakóépület	Pusztafalu_006
7	hagyományos telek	Lakóépület	Pusztafalu_007
8	kétosztatú csűr	Csűr	Pusztafalu_008
9	hagyományos utcakép	Utcakép	Pusztafalu_009
10	főtéri kút	Kút	Pusztafalu_010
11	Szádeczky-emléktábla	Emléktábla	Pusztafalu_011
12	Szádeczky-emlékoszlop	Emlékoszlop	Pusztafalu_012
13	református templom	Templom	Pusztafalu_013
14	temetői fejfák	Fejfa	Pusztafalu_014
15	világháborús síremlék	Emlékmű	Pusztafalu_015
16	temetői székelykapu	Kapu	Pusztafalu_016
17	sarki vadgesztenyefa	Faegyed	Pusztafalu_017
18	kisparcellás mezőgazdasági területek	Művelési szerkezet	Pusztafalu_018
19	cseresznye fasor	Fasor	Pusztafalu_019

Pusztafalu településképi szempontból kiemelt területeinek lehatárolásáról szóló
10. melléklet a .../2026.(...) rendelethez



Az elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanok listájáról szóló
11. melléklet a .../2026.(...) rendelethez

Elővásárlási jog bejegyzésre javasolt ingatlanok és annak településfejlesztési indokai:

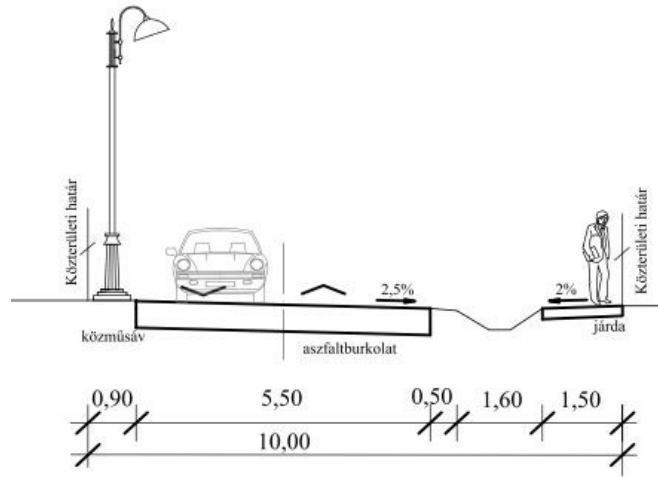
A rövidtávú fejlesztési területek kimutatása:

az akcióterület jele és a fejlesztés célja	hrsz	tulajdon	kivett	telek területe (m ²)	akcióterülettel érintett terület (m ²)
R1 - Sétány és strand, műfüves focipályával	051/3	Önkormányzatok területe	-	2 293,1	
	66	Egyházak és egyesületek területe	lakóház, udvar, gazdasági épület	8 406,2	2 212,9
R2 - Rekreációs terület fejlesztés	(06)	Önkormányzatok területe	közút	3 278,3	3 278,3
R3 - Közpark fejlesztés	(150)	Önkormányzatok területe	közterület	2 424,9	2 424,9
R3 - Közpark fejlesztés	122	Természetes személyek területe	múzeum kávézó	6 780,8	6 780,8

A hosszútávú fejlesztési területek kimutatása:

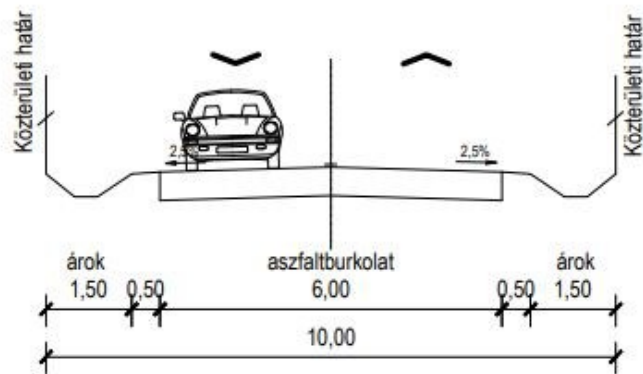
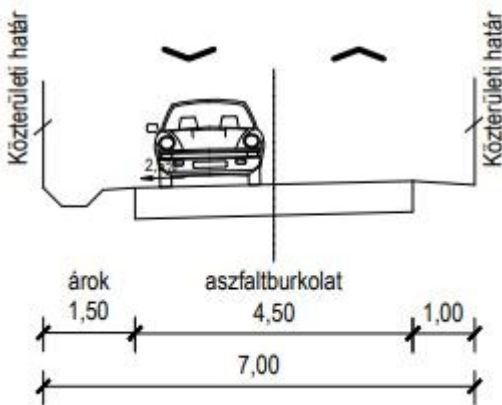
az akcióterület jele és a fejlesztés célja	hrsz	tulajdon	telek területe (m ²)	akcióterülettel érintett terület (m ²)
H1 - tartalék üdülőházas terület	024/4	Természetes személyek területe	719,8	4651,4
	024/5	Természetes személyek területe	720,1	
	024/6	Természetes személyek területe	964,8	
	024/7	Természetes személyek területe	737,2	
	024/8	Természetes személyek területe	1509,5	

12. melléklet a .../2026.(...) rendelethez
a tervezett kiszolgáló utak javasolt keresztmetszéneiről



Külterületi kiszolgáló út
Szabályozási szélesség= 7 m
K.VI.C

Feltáró út
Szabályozási szélesség= 10 m



Mintakeresztmetszvények