

Bükkaranyos Község Önkormányzata

3554 Bükkaranyos, Petőfi S. u. 100.

Tel: 46/476-352, Fax: 46/576-263



Iktatószám: Ba/612-3/2025.

Melléklet: határozati javaslat és rendelet tervezet

ELŐTERJESZTÉS **Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testületének** **2025. június 30. napján tartandó** **rendkívüli, nyílt képviselő-testületi ülésére**

NAPIREND

Tárgy: Bükkaranyos község településrendezési eszközei felülvizsgálata, új településterve jóváhagyása

Előterjesztő: Nagy Lajos
polgármester

A döntés formája: határozat és rendelet

Előterjesztést készítette: Bernáth Mihály főépítész

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntéshozatal: egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ismeretes a Képviselő-testület az **56/2021. (XI.16.)** számú határozatában a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében foglalt feladatának eleget téve a felülvizsgálatról döntött és a „településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló **419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet** (továbbiakban: **TrR.**) alapján megindult és – az időközben több módosításon átesett rendelkezéseinek figyelembevételével - folytatódott a felülvizsgálati folyamat.

A felülvizsgálat szakmai megalapozásához a korábbi években (2022-23.) megtörtént

- a jogszabályokban előírt közreműködő szakemberek felkérése, megbízása:
szakértő főépítész : Bernáth Mihály (főépítész vizsgaszám: 2/2011 BM),
vezető településtervező Dudás Ede (kamarai szám: TT 15- 0303).

I./ A településtervező szakemberek 2024 év közepére összeállították a véleményezési dokumentáció tervezetét, melynek alapján - korábban - az alábbi eljárásokat folytattuk le:

I.1./ A partnerségi egyeztetés a rendjét szabályozó **TrR.75.§**, illetve az Képviselőtestület a **12/2017. (IX. 20.)** számú helyi rendelete alapján megtörtént.

*Ennek ismeretében Képviselő-testület a **49/2025. (IV.08.)** számú határozata 1.) pontjában lezárta a partnerségi egyeztetési eljárást.*

I.2./ Az államigazgatási szerveket a TrR. 66.§ (1) bekezdés szerint, a véleményezéshez időközben előírt elektronikus egyeztetési felületen (E-tér) közzétett környezeti vizsgálati, megalapozó és jóváhagyandó dokumentáció 2024. évi közzétételével – közülük az érintetteket a **2/2005. (I.11.) Korm. rendelet** szerint a környezeti vizsgálati munkarészre vonatkozó külön - véleményezésre kértük. A véleményezés megtörtént.

*Ennek ismeretében a Képviselő-testület a **49/2025. (IV.08.)** számú határozata 2.) pontjában lezárta környezeti véleményezési eljárást.*

I.3./ A településtervező szervezet a dokumentációt összeállította és **2025. március 11. én** megküldte. Tájékoztatásuk szerint – az előbb részletezettnek megfelelően - a végleges dokumentáció a véleményezés során beérkezett észrevételek figyelembevételével készült, azaz a **TrR. 66.§ (7) bekezdés** szerint a véleményezési eljárás lezárható és kezdeményezhető a záró véleményezési eljárás megindítása.

*Ennek ismeretében a Képviselő-testület a **49/2025. (IV.08.)** számú határozata 3.) pontjában lezárta a településtervei dokumentáció addigi véleményezési eljárását. A Polgármester - a **49/2025. (IV.08.)** számú határozata 4.) pontja felhatalmazása alapján - kezdeményezte a BAZ. Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a záró véleményezési eljárás megindítását.*

II./ A benyújtott dokumentáció és iratanyag áttekintése után a **BAZ. Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze** két kiegészítést kért.

II.1./ Először rövid úton kérte - az Országos Főépítész felhívása alapján, az időközben hatályba lépett rendelkezésre figyelemmel, - a képviselőtestület döntését az új beépítésre szánt területek vonatkozásában.

*Ennek a Képviselő-testület az **55/2025.(IV29.)** számú határozata meghozatalával eleget tett, melyet az Országos Főépítész- a BAZ. Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze útján tudomásul vett.*

II.2./ Másodszor az E-tér egyeztetési felületen közzé tette a **BO/17/00247-4/2025. 05.07.** számú felhívását az alábbiak szerint:

„A záró szakmai véleményezésre megküldött dokumentáció hiányos. Több államigazgatási szerv véleményében részletezte a hibákat, hiányosságokat, melyek egy része továbbra is fennáll. A dokumentációt a jelen levél mellékleteként csatolt vélemények alapján javítani, kiegészíteni szükséges.

A fenti felhívást továbbítottuk a tervező szervezet részére, a hiánypótlás a 2025. 05. 31. teljesítési napjának megjelölésével. Az általuk ismételten átdolgozott és kiegészített dokumentációt **2025. május 22.** napján vettük kézhez.

A végleges dokumentáció a korábbiakhoz képest kiegészült a hiánypótlási felhívásban tételesen megjelölt észrevételekhez adott konkrét szakmai-tervezői válaszokkal.

*Ennek ismeretében Képviselő-testület a **74/2025. (V.27.)** számú határozata véglegesen lezárta a véleményezési eljárást, mely döntését kiegészítésül csatolta a BAZ. Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze eljárásához.*

II.3./ BAZ. Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze BO/17/00247-6/2025. számú záró szakmai véleményében megállapította, hogy

„Bükkaranyos község teljes közigazgatási területére vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terv jóváhagyása ellen a jelzett hibák javítása után nem emelek kifogást.”

A jelzett hibák javítását a településtervező szervezet elvégezte és 2025.06. 23. napon a Képviselőtestületi jóváhagyásra alkalmas dokumentációt megküldte.

Mindezek ismeretében kérem az előterjesztett határozat-, illetve rendelettervezet elfogadását.

Bükkaranyos, 2025. június 26.


Nagy Lajos
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT
Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (VI.) határozata

Tárgy: az új településterv fejlesztési terve elfogadásáról

1./ Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testülete a község **új településterve fejlesztési tervét** a mellékelt dokumentáció szerint **elfogadja**.

2./ Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testülete a **község településrendezési terve a 46/2008. (VIII.28.)** számú határozattal elfogadott **Település-szerkezeti tervét**- az új településterv fejlesztési terve elfogadásának hatálybalépésével egyidejűleg - **hatályon kívül helyezi**.

Melléklet: Fejlesztési tervlap és településfejlesztési koncepció

Felelős: Polgármester ezen határozat, továbbá az új településterv fejlesztési tervének az E-tér felületen és a község honlapján történő feltöltéséért.

Határidő: azonnal

RENDELET TERVEZET

Bükkaranyos Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Bükkaranyos Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

[1] Jelen rendelet megalkotásának célja, hogy megszabja és biztosítsa a település igazgatási területén az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően. Ennek keretében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatosan, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan alkotja meg rendeletét.

[2] Bükkaranyos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal; Bükki Nemzeti Park Igazgatóság; tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízügyi és területi vízvédelmi hatóságként eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Észak-Magyarországi Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály; közlekedésért felelős miniszter; Nemzeti Közlekedési Hatóság, mint légiközlekedési hatóság; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hivatal; Nemzeti Földügyi Központ; honvédelemért felelős miniszter; Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Rendőr-főkapitányság; bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Miskolci Hatósági Iroda; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Önkormányzat, Miskolc M. J. Város Önkormányzat, Nyékládháza Város Önkormányzat, Emőd Város Önkormányzat, Harsány Község Önkormányzat, Kisgyőr Község Önkormányzat továbbá Bükkaranyos Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 12/2017. (IX.20.) önkormányzati rendelemben nevesített partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet alkalmazása

1. §

(1) Bükkaranyos Község közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerinti építési tevékenységet folytatni és telket alakítani a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen az Étv., az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos

jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai, továbbá a településképvédelméről szóló helyi rendelet (továbbiakban: TKR) szerint, valamint e rendeletben és ennek

- a) 1. mellékletét képező T-4 jelű, a Város igazgatási területére vonatkozó szabályozási terv és jelmagyarázata (továbbiakban: SZT),
- b) 2. mellékletét képező, az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait tartalmazó táblázatban,
- c) 3. mellékletét képező, az építési övezetekben és az övezetekben elhelyezhető és tiltott rendeltetéseket tartalmazó táblázatban foglaltak szerint szabad.

(2) E rendelet alkalmazásában az alábbi fogalom került meghatározásra:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.
- c) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy létesülő épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- d) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, faskamra, szerszámháza, barkácműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitness épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.

2. A szabályozási terv elemei és előírásainak alkalmazása

2. §

(1) A kötelező, a javasolt, a más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemeket és a tájékoztató elemeket a SZT tartalmazza.

(2) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek vonatkozásában e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok szerint kell eljárni.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

3. §

(1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telekre vonatkozó országos és helyi építési előírások betarthatók.

(2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(3) A telek, építési telek megközelíthetőnek tekinthető, abban az esetben is, amennyiben a közterülettel vagy a magánúttal legalább 3 m széles, vízfolyás felett átvezetett hídon van kapcsolata.

(4) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephezagos térburkolat.

(5) Melléképület építési helyen belül építhető.

(6) Az ingatlanon melléképítmény, vagy kiegészítő rendeltetésű építmény önállóan, főépítmény megvalósulása előtt kizárólag, - az építési engedély vagy egyszerű bejelentési dokumentációval alátámasztott - építési tevékenységgel, vagy a telek karbantartásával összefüggésben helyezhető el.

(7) Terepszint alatti építmény, illetve épületrész beépítésre szánt területen

- a) csak építési helyen belül,
- b) a megengedett legnagyobb beépíthetőséggel megegyező mértékben létesíthető, a (2) bekezdés figyelembevételével.

(8) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

(9) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

(10) Hiteleti rendeltetést tartalmazó épület esetén szabályozott legnagyobb épületmagasság mértéke a harangtorony, harangláb magassági értékével növelhető.

(11) A 3. mellékletben „F”-el jelölt, feltétellel elhelyezhető rendeltetések kizárólag a településképi követelményekhez való illeszkedés és az e rendelet szerinti előírások együttes teljesülése esetében helyezhetők el.

4. Beépítési mód, beépítési hely

4. §

(1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – (7) bekezdésben foglaltak szerint kell lehatárolni.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(3) Az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában

- a) lakóterületen és vegyes területen az épületmagasság, de legalább 4,0 méter,
- b) egyéb építési övezetben az épületmagasság, de legalább 6 méter.

(5) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

(6) A hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve:

- a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,
- b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,
- c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

(7) Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az építési telken húzódó közművek felett épület, épületrész nem állhat.

5. A kialakult beépítésekre vonatkozó eltérő szabályok alkalmazása

5. §

(1) Amennyiben a telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az építési övezetre, övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályainak, épületet átalakítani, felújítani az alábbiak szerint lehetséges:

- a) Amennyiben az építmény épületmagassága meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, az épület rendeltetése megváltoztatható, felújítható, átalakítható, korszerűsíthető és horizontálisan bővíthető, de a bővítmény épületrészre külön számított épületmagasság nem haladhatja meg az építési övezeti előírásokat. Az épület emeleti szintjének utólagos külső megközelítését biztosító, az övezeti előírásokban szereplő megengedett legnagyobb épületmagasság mérték meghaladó egy db, legfeljebb 15 m² alapterületű lépcsőház, feljáró elhelyezhető.
- b) Amennyiben a telek beépítettsége meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét a jogszerűen létesített épület rendeltetése megváltoztatható, felújítható, átalakítható, korszerűsíthető, és építési helyen belül a megengedett legnagyobb beépítettség mértékéig vertikálisan bővíthető.
- c) Amennyiben az építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, úgy az építési helyen kívül eső épületrész is felújítható, tartószerkezet változtatása nélkül átalakítható, korszerűsíthető, továbbá vertikálisan bővíthető, rendeltetése megváltoztatható.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott eltérő szabályok e rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – jogszerűen épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

6. Telekalakításra vonatkozó előírások

6. §

(1) A 2. melléklet *az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata* tartalmazza az építési övezetek és övezetek telekalakítással kapcsolatos paramétereit.

(2) Az építési övezeti és övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek

- a) közműépítmények elhelyezése érdekében,
- b) közterület céljára
- c) telekhatár rendezés céljából, amennyiben a rendezés célja a kialakult állapothoz való igazítás,
- d) javasolt telekhatár vagy építési övezet/ övezethatár jelölés esetében kialakítható.

(3) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,

(4) Újonnan nyúlványos, nyeles telek nem alakítható ki.

(5) Építési telek csak egyszerű kontúrral alakítható ki.

(6) Telekalakítás során nem alakulhat ki közlekedési, zöld vagy közmű célú telek kivételével új zárvány vagy úszótelek.

(7) Beépítésre szánt területen az építési övezet határa javasolt telekhatárnak tekintendő.

(8) Különböző építési övezetbe vagy övezetbe tartozó telkek telekösszevonása nem megengedett.

7. Zöldfelületekre vonatkozó előírások

7. §

Az építési övezetekben az SZT-n "telken belüli kötelező zöldfelület"-tel jelölt helyeken és méretben, háromszintű növényállományt (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni. A növényállomány az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak, kapuk számára megszakíthatók, illetve annak 25 %-ában fásított parkolók is (a lakóterülettel közvetlen határolt oldal kivételével) kialakíthatók. A kötelező zöldfelület beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

8. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

8. §

Lakás önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül. Amennyiben jogszabály ennél nagyobb számú személygépkocsi elhelyezését írja elő, úgy azt az előírást kell alkalmazni.

9. §

(1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, szolgáltató funkció esetén az OTÉK által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.

(2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

9. Közterület alakításra vonatkozó előírások

10. §

(1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon

- a) zöldfelületek alakíthatók ki,
- b) köztárgy, valamint
- c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.

11. §

(1) Közterületen zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás szárú növények legalább 50%-a honos fajokból vagy azok termesztett fajtaiból kerüljenek ki. Gyümölcsfát út melletti fasorként alkalmazni nem lehet.

(2) A tervezett parkolók csak fásított kialakításúak lehetnek, 4 parkoló-állás után 1 lombos, előnevelt fa telepítése kötelező.

(3) Lakóterületen építési telek személygépkocsival való megközelítése és a telken belüli kapcsolat biztosítása érdekében az építési telek előtti közterület burkolásának mértéke legfeljebb 5 méter szélességű lehet, a járda kialakításának kivételével.

12. §

Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló terület között árok, vízfolyás, patak, vízmosás, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan található, úgy a területek közötti kapcsolat jogszerű megteremtésével, a közlekedést lehetővé tevő műszaki megoldás biztosításával az – a külön jogszabályban foglaltakra tekintettel - építési teleknek tekintendő.

10. Magánutak

13. §

(1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút, a gazdasági terület építési övezetei kivételével, csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom elől el nem zárt magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.

(3) A magánút legkisebb szélessége:

- a) legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 6 méter,
- b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
- c) minden más esetben 12 méter.

(4) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.

(5) A közforgalom elől el nem zárt magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(6) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek.

(7) Magánutakat, a közutakra vonatkozó közutak tervezésére vonatkozó szabványok szerint kell megtervezni és kialakítani.

(8) Önkormányzati kezelésben csak a (7) bekezdés szerint megvalósult utak vehetők át.

11. Közművek

14. §

(1) A szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, illetve ártalommentes elhelyezése a közüzemi közműhálózat kiépítéséig a vonatkozó OTÉK előírások megtartásával egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is., a (8) bekezdés figyelembevételével.

(2) A közüzemi szennyvízhálózat megvalósulását követően a területet folytatólagosan használni kizárólag a szennyvízhálózatra való rácsatlakozás mellett lehet.

(3) Teljes közművesítés előírása esetén a vezetékes gáz egyéb energiahordozó alkalmazásával kiváltható.

- (4) Építési övezetek közművesítését kizárólag közterületről, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (5) Új építés esetén kötelező az ingatlanon keletkező csapadékvíz, illetve a belvíz elvezetésének megoldása.
- (6) Ipari szennyvíz keletkezésével járó tevékenység esetén előtisztító műtárgy telepítése kötelező.
- (7) Az elektromos ellátó hálózat létesítményeinek biztonsági övezete a szélső áramvezetők függőleges síkjától számítva:
- a) 20 kV szabadvezeték: külterületen 5-5 m; belterületen: 2,5-2,5 m,
 - b) 0,4 kV szabadvezeték: külterületen és belterületen egyaránt: 1,25-1,25 m,
 - c) transzformátor állomás: 5 m.
- (8) Az 1. melléklet szerinti „Belvízzel veszélyeztetett terület” kizárólag a vízrendezést követően építhető be.

III. Fejezet

Egyes építményszerkezetekre vonatkozó sajátos követelmények

12. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

15. §

- (1) Haszonállatok és egyéb állatok tartására alkalmas épület, építmény létesítése az e rendeletben foglaltak, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok betartása mellett lehetséges.
- (2) Az állattartás épületeit műtárgyait úgy kell kialakítani, hogy
- a) a felszíni, és a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő;
 - b) az állattartó építmények létesítésére vagy rendeltetés megváltoztatására az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor.
- (3) Beépítésre szánt területeken állattartás céljára szolgáló építmény csak építési helyen belül helyezhető el.
- (4) Állattartó épület csak oly módon helyezhető el, hogy az állattartási tevékenységből eredő szagmisszió hatásterülete ne érje el azokat a területeket, amelynek lakó az elsődleges rendeltetése.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 30 m²-t és a 3,0 m épületmagasságot.
- (6) Falusias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények a telek terület 15%-os mértékéig, de maximálisan 150 m² bruttó alapterületig helyezhetők el.
- (7) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális telepítési távolsága
- a) lakóépülettől 15 méter,
 - b) ásott kúttól 20 méter,
 - c) fúrt kúttól 10 méter,
 - d) közterületről 15 méter,
 - e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,

- f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszóter, sportpálya telekhatárától 50 méter.
- (8) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
 - b) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
 - c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
 - d) Új nagy létszámú ill. nagyüzemi állattartó épületek a lakó és intézményi rendeltetésű területek határától 300 méteren belül nem építhetők.

13. Kerítések létesítésére vonatkozó előírások

16. §

- (1) A telek határvonalain - amennyiben építési övezeti előírás másképp nem rendelkezik - kerítés létesíthető.
- (2) Új utcai kerítés csak a közterületi határvonalon vagy a rögzített szabályozási vonalnak megfelelően létesíthető és építhető át.
- (3) A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. Ha azt a felek a telek hátsó határvonalán közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.
- (4) Lakóterületen eltérő rendelkezés hiányában a közterület vagy magánút felőli kerítés legmagasabb pontja 2 méter lehet.
- (5) Egyéb területen eltérő rendelkezés hiányában telekhatáron vagy attól számítva 5 méteren belül kerítés a csatlakozó terepszintek átlagától számítva legfeljebb 2,5 méter magasságú lehet.
- (6) Közterületi és telken belül kerítés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével telepíthető.

14. Pavilon jellegű építmények

17. §

Pavilon jellegű építmény csak időszakos eseményekhez kapcsolódóan, vendéglátó rendeltetéssel, külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra maximum 30 napra.

15. Egyéb épületek, építmények

18. §

Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.

19. §

Konténer falusias lakóterületen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen maximum 180 napig elhelyezett konténer).

20. §

Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

21. §

Lakhatás céljára szolgáló lakókocsi, lakóautó a település közigazgatási területén nem helyezhető el.

IV. Fejezet

Tájvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények

16. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelmére vonatkozó általános előírások

22. §

- (1) A meglevő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.
- (2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.
- (3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.
- (4) Külterületi fásítás, erdősítés, erdőfelújítás a termőhelyi adottságoknak és a természetvédelmi jogszabályi követelményeknek megfelelően történhet.
- (5) Mezőgazdasági és mezőgazdasági művelés alatt álló lakóterületen, különleges terület – mezőgazdasági üzemi területen, valamint erdőterületen a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek, a helyes mezőgazdasági gyakorlat alkalmazandók.
- (6) A település közigazgatási területén új tevékenység csak úgy folytatható, hogy
 - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő a külön jogszabályok szerinti környezetvédelmi követelményeknek megfelelően,
 - b) az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.
- (7) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

17. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

23. §

- (1) Építési tevékenység a környezetében található művelés alatt lévő területek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.
- (2) Építési tevékenység hatására a talajerózió veszélye nem növekedhet.

(3) Védett területen tereprendezésre, területfeltöltésre csak szennyeződésmentes anyag használható.

24. §

(1) Országos vízminőség védelmi övezet területén

- a) létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a jogszabályokban meghatározott szennyező anyagoknak a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen, a keletkező szennyvíz szikkasztása tilos.
- b) a talajba és a vízfolyásokba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet,
- c) a gazdasági és üzemi területnek kijelölt részeken a csapadékvíz kezeléséről gondoskodni szükséges,
- d) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet,
- e) az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani,
- f) trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.

(2) A vízbázis külső védőövezetén belül építeni és egyéb tevékenységet folytatni a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint lehet.

18. A levegő tisztaságának védelme

25. §

(1) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védőterületet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védőterület nem érinthet

- a) lakóterületet, vegyes területet, különleges sport célú és különleges temető területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá
- b) természetvédelmi oltalom alatt álló területet.

(3) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

- a) tevékenységet folytatni,
- b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(4) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

19. Zaj- és rezgés elleni védelem

26. §

(1) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

20. A termőföld védelme

27. §

(1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

V. Fejezet *Örökségvédelem és régészet*

28. §

(1) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

(2) A helyi jelentőségű védett művi értékeket a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

VI. Fejezet *Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok*

21. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

29. §

(1) Nagyvízi meder, parti sáv, fakadó vizek által veszélyeztetett területeken a vonatkozó jogszabályok alapján végezhető tevékenységek.

(2) Az árvízvédelmet nyújtó védvonaltól a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni, építési tevékenységet, tereprendezést erre tekintettel lehet végezni, a vízügyi hatósággal egyeztetett módon.

(3) Szabályozási terven jelölt fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területen, belvízjárta területen:

- a) a földszinti padlószint magasságát az előfordult legmagasabb elöntési szinthez képest legalább 0,60 méterrel magasabban kell kialakítani. Pince, pinceszint nem létesíthető.
- b) az épület alapozását és a felszín alatt létesített helyiségek szerkezeteinek teherbírását és szigetelését a helyiségben tervezett tevékenységhez tartozó szárazsági követelmény figyelembevételével geotechnikai vizsgálat alapján úgy kell méretezni, hogy az számoljon a vizek okozta terheléssel.

(4) Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezetével érintett területen a vonatkozó jogszabály előírásai szerint létesíthető a 3. melléklet 1. pontja szerinti rendeltetés.

22. Védőterületek, védőtávolságok

30. §

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadóak.
- (2) A temetők 50 m-es környezetében kegyeletsértő, zajos tevékenység elhelyezését lehetővé tévő funkciójú/rendeltetésű épület/építmény nem helyezhető el.
- (3) A 120 kV nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20-20 méteres, a szélső száltól mért 13-13 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.
- (4) A nagynyomású gázvezeték tengelytől mért 20-20 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.
- (5) A nagyközépnomású gázvezeték tengelytől mért 6-6 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.

VII. Fejezet RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

23. Építési övezetekre és övezetekre vonatkozó általános előírások

31. §

- (1) Az építési övezetek és övezetek építési használatának határértékeit a 2. számú melléklet *az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata* tartalmazza.
- (2) Az építési övezetekben és övezetekben rendeltetéseket elhelyezni az OTÉK-ban meghatározott előírások, valamint a 3. melléklet *az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések*, 3. melléklet 1. pont *Rendeltetés, önálló rendeltetési egység*, a 3. melléklet 2. pont *Melléképítmények* és a 3. melléklet 3. pontja *Egyéb építmények táblázatai* szerint lehet.
- (3) Építménynek minősülő antennatartó szerkezet a településképi rendelet előírásai szerint létesíthető.
- (4) Amennyiben a településen a szennyvízhálózat kiépítésre került, 3. melléklet 1. pontja szerinti rendeltetés csak a szennyvízhálózatra való rácsatlakozás esetén létesíthető.

24. Beépítésre szánt területek

32. §

A beépítésre szánt terület építési övezetei a következők:

- a) Lakóterület
 - aa) Kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2)
 - ab) Falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2)
- b) Településközponti vegyes terület (Vt-1, Vt-2)
- c) Gazdasági terület
 - ca) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1)
 - cb) Ipari gazdasági terület (Gip-1)
- d) Különleges beépítésre szánt
 - da) Pince terület (K-Pi)

- db)* Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)
- dc)* Idegenforgalmi terület (K-I)
- dd)* Nagykiterjedésű sportolási célú, illetve szabadidős terület (K-Sp)
- de)* Mezőgazdasági üzemi terület (K-mű)

25. Kertvárosias lakóterületek előírásai

33. §

- (1) A kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kertvárosias lakóterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A kertvárosias lakóterületeket a Szabályozási terv Lke-1, Lke-2 jelű építési övezetekbe sorolja.
- (4) Az Lke-1, Lke-2 építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) A kertvárosias lakóterületen rendeltetésenként 500 m² telekhányadot kell biztosítani.
- (6) Egy telken belül négy önálló lakó rendeltetési egységből kettő rendeltetési egységet, egy épülettömegben belül kell elhelyezni.
- (7) A kertvárosias lakóterületen nem zavaró hatású gazdasági célú tevékenység részére építmény kizárólag csak a telken meglévő vagy a gazdasági célú építménnyel egy időben megvalósuló lakóépület alapterületi méretét meg nem haladó alapterület méretéig helyezhető el.
- (8) A kertvárosias lakóterületen, ha a telek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott egy rendeltetésre vonatkozó telekhányad érték alá csökken, a telek beépíthető, amennyiben az egyéb építési előírások teljesíthetők.
- (9) Az Lke-1, Lke-2 építési övezetben, ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

26. Falusias lakóterületek előírásai

34. §

- (1) A falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2) a mező - és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A falusias lakóterületeket a Szabályozási terv Lf-1, Lf-2 jelű építési övezetekbe sorolja.
- (4) A falusias lakóterületen rendeltetésenként 600 m² telekhányadot kell biztosítani azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, amelyből 1 rendeltetés lakó rendeltetés legyen. A szennyvízelvezető-hálózat kiépítésig azonban egy telken csak egy lakást tartalmazó épület helyezhető el.

(5) Az Lf építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(6) A falusias lakóterületen a mezőgazdasági tevékenységhez tartozó, illetve gazdasági rendeltetésű földszintes épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépítmény.

27. Településközponti vegyes terület

35. §

(1) A településközponti vegyes terület (Vt-1, Vt-2) - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakó rendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A településközpont vegyes területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) A településközpont vegyes területeket a Szabályozási terv Vt-1, Vt-2 jelű építési övezetekbe sorolja.

(4) A Vt-1, Vt-2 építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(5) Az építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 400 m² telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 6 lakás létesíthető.

(6) Az 500 m²-nél kisebb területű telkeken egy, az 1000 m²-nél kisebb területű telkeken legfeljebb kettő darab épület helyezhető el.

(7) A Vt-1, Vt-2 építési övezetekben az épületeket az építési helyen belül szabadonállóan és oldalhatáron állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt lehetővé teszi, és a szomszédos telek övezet szerint előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett ezt lehetővé teszi.

(8) A kialakult méretű telek az övezeti szabályok betartásával, új épülettel úgy építhető be, ha a területén a személygépjármű parkolók az előírás szerinti mértékben elhelyezhetők, és a szomszédos telken építhető terv szerinti épület építését sem akadályozza.

28. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek előírásai

36. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket a Szabályozási terv Gksz-1 jelű építési övezetbe sorolja.

(4) A Gksz-1 építési övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(5) Az építési övezetekben az előkert mérete, amennyiben a szabályozási terv nem szabályozza, 10 méter.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

(7) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, a telek kötelező zöldterületeként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

(8) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubehajtó nem alakítható ki.

(9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
- d) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
- e) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

(10) A telek kötelező zöldfelületi megszakításával új épület, ingatlan megközelítését szolgáló út építhető, amennyiben a tervezett tevékenység a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

29. Ipari gazdasági területek előírásai

37. §

(1) Az ipari gazdasági terület (Gip-1) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az ipari gazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) Az ipari gazdasági területeket a Szabályozási terv Gip-1 jelű építési övezetbe sorolja.

(4) A Gip-1 építési övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(5) Az építési övezetekben az előkert mérete 10 méter.

(6) Ipari gazdasági területen előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.

(7) Ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.

(8) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, a telek kötelező zöldterületeként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

(9) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubeajtó nem alakítható ki.

(10) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
- d) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
- e) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

(11) A telek kötelező zöldfelületi megszakításával új épület, ingatlan megközelítését szolgáló út építhető, amennyiben a tervezett tevékenység a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

30. Különleges beépítésre szánt – pince területek előírásai

38. §

(1) A különleges pince területen (K-Pi) mezőgazdasági épületek, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetben a meglévő lakóépületek felújíthatók, új lakóépületek építése nem megengedett.

(3) Különleges beépítésre szánt – pince területen (K-Pi) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(4) A Különleges beépítésre szánt – pince területeket a Szabályozási terv K-Pi jelű építési övezetekbe sorolja.

(5) A K-KPi építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(6) Az építési övezetekben az előkert mérete, amennyiben a szabályozási terv nem szabályozza, 5 méter.

31. Különleges beépítésre szánt – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület előírásai

39. §

(1) A különleges beépítésre szánt – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon) a honvédelemmel és belbiztonsággal összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre szánt – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) Különleges beépítésre szánt – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területet a Szabályozási terv K-Hon jelű építési övezetekbe sorolja.

(4) A K-Hon-1 építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

32. Különleges beépítésre szánt – idegenforgalmi területek előírásai

40. §

(1) A különleges beépítésre szánt – idegenforgalmi területen (K-I) az elsődlegesen turisztikai szolgáltató, vendéglátó, szállás építmények elhelyezésére alkalmas.

(2) A különleges beépítésre szánt – idegenforgalmi területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) A Különleges beépítésre szánt – idegenforgalmi területen, a az elsődlegesen turisztikai szolgáltató, vendéglátó, szállás építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(4) A különleges beépítésre szánt – idegenforgalmi területen a Szabályozási terv K-I jelű építési övezetekbe sorolja.

(5) A K-I építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

33. Különleges beépítésre szánt – nagykiterjedésű sportolási célú, illetve szabadidős területek előírásai

41. §

(1) A különleges beépítésre szánt – nagykiterjedésű sportolási célú, illetve szabadidős területeken (K-Sp) az elsődlegesen sport célú, és a szabadidő eltöltést szolgáló építmények, időszakosan, vagy egyidőben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésű építmények elhelyezésére alkalmas.

(2) A különleges beépítésre szánt – nagykiterjedésű sportolási célú, illetve szabadidős területeken az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) A Különleges beépítésre szánt – nagykiterjedésű sportolási célú, illetve szabadidős területek, a sport és szabadidő eltöltés rendeltetések céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(4) A különleges beépítésre szánt – nagykiterjedésű sportolási célú, illetve szabadidős területek a Szabályozási terv K-Sp jelű építési övezetekbe sorolja.

(5) A K-Sp építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(6) A technológiai építmények magasságát a technológiai igények és méretezések határozzák meg, ezekre az épületmagassági felső határérték 15,0 m.

34. Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területek előírásai

42. §

(1) A különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területe (K-Mü) építési övezetben elsősorban a növénytermesztéshez, feldolgozáshoz, raktározáshoz, valamint a termények és termékek árusításához kapcsolódó rendeltetések helyezhetők el. Az építési övezetben a gyümölcsgazdálkodással összefüggő oktatási, kulturális rendeltetés is létesíthető.

(2) Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területen (K-Mü) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területen (K-Mü) egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.

(4) A különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területe a Szabályozási terv K-Mű jelű építési övezetekbe sorolja.

(5) A K-Mű építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(6) Az építési övezetekben az előkert mérete 10 méter.

(7) A különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területen előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.

(8) Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható. Új állattartó épületet, kijelölt lakóterülettől 300 m-en belül elhelyezni nem lehet.

(9) Mezőgazdasági üzemi építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon a szabályozási terven jelölt szélességben telepített fasor ültetésével – telken belüli kötelező zöldfelület, védőfásítás – lehet engedélyezni. Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

(10) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
- d) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
- e) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, la-kás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

(11) A telek kötelező zöldfelületi megszakításával új épület, ingatlan megközelítését szolgáló út építhető, amennyiben a tervezett tevékenység a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

35. Beépítésre nem szánt területek

43. §

A rendelet hatálya alá tartozó területen a beépítésre nem szánt terület övezetei a következők:

- a) Közlekedési terület
 - aa) Közúti közlekedési terület – Országos mellékút (KÖu)
 - ab) Közúti közlekedési terület – Helyi gyűjtőutak (KÖu-Hgy)
 - ac) Közúti közlekedési terület – kiszolgáló út (KÖu-K)
 - ad) Közúti közlekedési terület – mezőgazdasági feltárási út (KÖu-m)
 - ae) Közúti közlekedési terület – gyalogút (KÖu-gy)
- b) Közműelhelyezési terület (Közm)
- c) Hírközlési terület (Hk)
- d) Zöldterület
 - da) közpark (Zkp)
 - db) közkert (Zkk)
- e) Erdőterület
 - ea) Védelmi célú erdőterület (Ev)
 - eb) Egyéb erdőterület (Ee)
 - ec) Rekreációs célú erdőterület (Er)
- f) Mezőgazdasági terület
 - fa) Kertés mezőgazdasági terület (Mk)

- fb)* Általános mezőgazdasági terület (Má)
- fc)* Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- g)* Vízgazdálkodási terület (Vg)
- h)* Természetközeli terület (Tk)
- i)* Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ia)* Temető terület (Kb-T)
 - ib)* Lezárt hulladékkezelő, -lerakó terület (Kb-Hull)
 - Hc)* Lőtér terület (Kb-L)

36. Közlekedési területek általános előírásai

44. §

- (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, kötőtpályás közlekedési terület, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti- és vasúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A KÖu, KÖu-Hgy, KÖu-k, KÖu-m és KÖu-gy közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza, épületnek minősülő zárt (téliesített) fogyasztó-, és árusítótere és zöldfelületi elemek helyezhetők el.
- (4) A közúti közlekedési területeket a Szabályozási terv
 - a)* Közúti közlekedési terület – Országos mellékút (KÖu)
 - b)* Közúti közlekedési terület – Helyi gyűjtőutak (KÖu-Hgy)
 - c)* Közúti közlekedési terület – kiszolgáló út (KÖu-K)
 - d)* Közúti közlekedési terület – mezőgazdasági feltáróút (KÖu-m)
 - e)* Közúti közlekedési terület – gyalogút (KÖu-gy)
 övezetekbe sorolja.
- (5) A KÖu övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (6) A közutak, közterületek közlekedési területek szélességét a Szabályozási Terv jelöli.
- (7) Beépítésre nem szánt területek övezetein épület a mezőgazdasági feltáróút telekhatárától mért 10 méteren belül nem létesíthető.

37. Közműelhelyezési terület általános előírásai

45. §

- (1) A közműelhelyezési terület (Közm) a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A közműelhelyezési területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A közműelhelyezési területeket a Szabályozási terv Közm jelű övezetbe sorolja.
- (4) A Közm övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

38. Hírközlési terület általános előírásai

46. §

- (1) A hírközlési terület (Hk) elsősorban hírközlési létesítmények, tornyok, átjátszó állomások, valamint azok kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál. Az övezeten belül épület csak a kiszolgálást biztosító tevékenység számára helyezhető el.
- (2) A hírközlési területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A hírközlési területeket a Szabályozási terv Hk jelű övezetbe sorolja.
- (4) A Hk övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

39. Zöldterületek általános előírásai

47. §

- (1) A zöldterület közpark (Zkp) és közkert (Zkk) állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.
- (2) A zöldterületeket a Szabályozási terv
 - a) Zöldterület – közpark (Zkp)
 - b) Zöldterület – közkert (Zkk)övezetekbe sorolja.
- (3) A zöldterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (4) A zöldterület közpark és közkert területeket a Szabályozási terv Zkp és Zkk jelű övezetbe sorolja.
- (5) A zöldterület közpark és közkert telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (6) A zöldterület közparknak és közkertnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (7) A zöldterületen elhelyezhető a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) és a terület fenntartásához szükséges épület.

40. Erdőterületek előírásai

48. §

- (1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét szolgáló területek összessége.
- (2) Az erdőterületeket a Szabályozási terv
 - a) védelmi célú erdőterület (Ev),
 - b) egyéb erdőterület (Ee)
 - c) Rekreatív célú erdőterület (Er)övezetekbe sorolja.
- (3) Az erdőterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(4) Az erdőterületek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(5) Az erdőterülethez tartozó, de még nem beerdősült területeken a mezőgazdasági használat az erdősítésig korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.

(6) Védelmi célú erdőterület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet.

(7) Egyéb rendeltetésű erdőterület övezeteiben az 5 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mértékkel, de az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, legfeljebb 300 m² nettó alapterülettel.

(8) A Rekreációs célú erdőterületen elhelyezhetők a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló, de épületnek nem minősülő építmények.

(9) Az építmények legmagasabb pontja 6 m.

41. Mezőgazdasági terület

49. §

(1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek, a mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű és hitéleti épületek helyezhetők el.

(3) A mezőgazdasági területeken az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(4) A mezőgazdasági területeket a Szabályozási terv

- a) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
 - b) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - c) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- övezetekbe sorolja.

(5) Az Mk, Má és Mt övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(6) A mezőgazdasági terület övezet területén

- a) új építményt elhelyezni, a meglévő építményt átalakítani, bővíteni kizárólag a természeti értékek károsítása nélkül lehet.
- b) kilátótornyot elhelyezni kizárólag turisztika vagy tudományos kutatás céljából lehet, azzal, hogy az eredeti terepszinttől számított legfeljebb 10 méteres magassággal létesíthető.
- c) a távközlési és energetikai magasépítmények, potenciálisan környezetszennyező létesítmények – különösen hulladéklerakó, döngkút, szennyvíziszap-tároló és kezelő, hígtrágyatároló – elhelyezése nem megengedett.

50. §

(1) Mezőgazdasági területen

- a) Mk övezetek területén a 720 m²-t el nem érő területen épületet elhelyezni nem szabad,

- b) gazdasági épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:
 - ba) Mk övezetek területén a 720-1500 m² nagyságú területen – a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el,
 - bb) Má övezetek területén a 1500 m²-nél nagyobb területen több gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el,
 - bc) Mt övezet területén az 5000 m²-nél nagyobb területen egy gazdasági épület helyezhető el. Szántó és gyepek (legelő, kaszáló) művelési ága telken csak a legeltetési állattartással, természetvédelmi célú bemutatással, ismeretterjesztéssel és a tájgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények, gyümölcs művelési ága telken csak a gyümölcsstermesztéssel, -feldolgozással és -tárolással összefüggő építmények és rendeltetés helyezhető el.
- c) lakóépületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:
 - ca) Mk övezetek területén lakóépület nem helyezhető el
 - cb) Má övezet területén szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 5000 m², egyéb művelési ág esetén 10000 m² telekterület felett helyezhető el, legfeljebb bruttó 300 m² alapterülettel
 - cc) Mt övezetek területén lakóépület nem helyezhető el.

(2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető.

(3) Az Mt övezetek területén új birtokközpont nem létesíthető.

42. Vízgazdálkodási területek előírásai

51. §

- (1) A vízgazdálkodási terület (Vg) a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.
- (2) A vízgazdálkodási területeket a Szabályozási terv (Vg) övezetbe sorolja.
- (3) A vízgazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (4) A Vg övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) A Vg övezet területén
 - a) épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet,
 - b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,
 - c) területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (6) Beépítésre szánt területen belül a Vg vízgazdálkodási területek védő- (kezelő) távolsága, a mentett oldalon a töltés lábától számított 3 méter.
- (7) Vízgazdálkodási terület (Vg) övezeti előírásai:
 - a) A Vg övezetében a felszíni vizek vízmedreinek árvízvédelmi töltések, vízmedrek, patakok, azok parti sávja, állóvizek telkei tartoznak. Építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a szabályozással, ár- és belvízvédelemmel és vízkárelhárítással, valamint a vízi közlekedéssel kapcsolatos – az illetékes szakhatóság által engedélyezett - létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartást akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.
 - b) Épületek, horgásztanyák az övezetben nem építhetők.

- c) A vízmedrek parti sávjában kizárólag gyepművelés vagy – a szakhatóság által engedélyezett mértékű - fásítás lehetséges, mezőgazdasági művelés a vízmedrek övezetében nem folytatható.
- d) Építmények csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el.

43. Természetközeli területek előírásai

52. §

- (1) A Tk jelű természetközeli területekbe tartoznak a természetközeli állapotú nádasok, mocsarak.
- (2) Az övezetbe tartozó területen nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely természetközeli állapotot rontja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.
- (3) Az övezetben kizárólag a természetközeli állapot fennmaradását szolgáló építmények helyezhetők el.
- (4) A természetközeli területeken az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (5) Az természetközeli területek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

44. Különleges beépítésre nem szánt – Lezárt hulladékkezelő, hulladéklerakó területek előírásai

53. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt – lezárt hulladéklerakó övezete (Kb-Hull) területe a korábban használt és bezárt települési hulladék-elhelyezésére szolgált terület. A területen további hulladék-elhelyezés nem megengedett. Az övezet területén a végleges rekultivációhoz szükséges, elsősorban ideiglenes épületek elhelyezésére van lehetőség. A teljes rekultivációt, felszámolást követően, védőerdő terület övezete lesz. Védőtávolsága 300 méter.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt – lezárt hulladéklerakó övezeten (Kb-Hull) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt – lezárt hulladéklerakó övezeteket a Szabályozási terv Kb-Hull jelű övezetekbe sorolja.
- (4) A Kb-Hull építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

45. Különleges nem beépítésre szánt – temető területek előírásai

54. §

- (1) A különleges beépítésre nem szánt – temetőterületbe-(K-T) a köztemetők és vallásfelekezeti temetők tartoznak.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt – temetőterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt – temetőterület területén portaépület, temetőiroda, ravatalozó, hamvasztó mű és illemhely is elhelyezhető.

(4) A különleges beépítésre nem szánt – temetőterületeket a Szabályozási terv K-T jelű övezetbe sorolja.

(5) A K-T övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

46. Különleges nem beépítésre szánt – lőtér területek előírásai

55. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt – lőtér területbe (K-L) a mely kizárólag a lövészet gyakorlására szolgáló pálya, valamint az ahhoz kapcsolódó sport és kiszolgáló létesítmények, építmények tartoznak.

(2) A különleges beépítésre nem szánt – lőtér területbe (K-L) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) A különleges beépítésre nem szánt – lőtér területeket a Szabályozási terv K-L jelű övezetbe sorolja.

(4) A K-L övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

VIII. Fejezet **VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

56. §

Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 14/2008. (VIII.28.) sz. önkormányzati rendelet.

57.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1.melléklet T-3 SZABÁLYOZÁSI TERVLAP A0.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3.melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)



Végső előterjesztői indokolás

A településre vonatkozó jelenleg érvényes településrendezési eszközök 2008-ban kerültek megalkotására melyeket több ízben is szükséges volt módosítani. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § hatálybalépéskori jogállapota szerint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény illetve az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján készült (első generációs) településrendezési eszközök csak 2015. december 31-ig lehettek volna alkalmazhatók. Annak ellenére, hogy 2013-tól jogszabályi követelmény volt új településrendezési eszközök készítésére, központi támogatás hiányában erre korábban nem kerülhetett sor.

A településtervezéssel összefüggő egyes törvények módosításáról szóló 2021. évi XXXIX. törvénnyel módosított, épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény új alapokra helyezte a településrendezési terveket, bevezette a településtervez fogalmat és ezzel együtt rögzítette a településrendezési eszközök használhatóságának idejét, melyet 2027. december 31. kötött meg.

Bükkaranyos Község Önkormányzata 2022-ben új településtervez készítésére támogatási kérelmet nyújtott be, melynek eredményeként 2025. 06. 30-ig felhasználható 3.000.000.- forint bruttó támogatásban részesült.

Az új településtervez készítésének elsődleges célja a jogbiztonság érdekében a jogfolytonosság és egyértelmű jogalkalmazás megteremtése.

Ennek érdekében a korábbi tervekben megfogalmazott területfelhasználások, építési övezetek és övezetekre vonatkozó szabályozásokkal törekedtünk a közérdek és jogos magánérdek közötti összhang biztosítására, lehetőség szerint megtartva a korábbi építési jogokat.

A végrehajtott szabályozási intézkedések túlnyomó többsége az államigazgatási szervek adatszolgáltatására alapozott adatainak alapján, a jogharmonizáció érdekében történt.

A településrendezési terv (helyi építési szabályzat) megalkotásával egy kötetlen időpontig alkalmazható joganyag jön létre.

A dokumentum ereje abban rejlik, hogy folyamatosan és rugalmasan igazítható a település tényleges igényeihez: ha új, megalapozott fejlesztési szándék merül fel, azt a terv könnyen befogadhatja egy módosítással. Így a most megalkotott településtervez – a jogi előírásoknak megfelelően – olyan "nyitott" rendszerként működik, amely stabil alapot ad a jelenlegi körülmények között, és ugyanakkor képes reagálni a jövőbeni változásokra.

A rendelet-tervezet elkészítésénél alkalmaztuk a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény vonatkozó előírásait, és figyelembe vettük a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletben foglalt szabályokat.

Bükkaranyos Község Önkormányzata

3554 Bükkaranyos, Petőfi S. u. 100.

Tel: 46/476-352, Fax: 46/576-263



Iktatószám: Ba/612-4/2025.

Melléklet: határozati javaslat

ELŐTERJESZTÉS Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. június 30. napján tartandó rendkívüli, nyílt képviselő-testületi ülésére

Tárgy: Étkezési térítési díjak felülvizsgálata - idényszerű, nem intézményi gyermek étkeztetés térítési díjának megállapítás

Előterjesztő: Nagy Lajos
polgármester

A döntés formája: határozat

Előterjesztést készítette: Dr. Laczkó Csabáné Bakos Krisztina kirendeltség-vezető

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntéshozatal: egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény, valamint a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások térítési díjáról szóló 29/1993. (II.17.) Kormányrendeletben foglaltak értelmében a fenntartó a személyes gondoskodás körébe tartozó szociális ellátásért fizetendő térítési díjat évente felülvizsgálja.

Bükkaranyos Község Önkormányzata Képviselő-testülete ezen kötelezettségének eleget téve, 2024. évben a térítési díjakat felülvizsgálta és módosította a Bükkaranyos Község Önkormányzata által biztosított személyes gondoskodást nyújtó ellátások intézményi térítési díjának megállapításáról szóló 7/2021. (IV. 13.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban Rendelet), valamint határozatával megállapította az élelmezési nyersanyagnorma összegét. A 25/2025.(II.11.) határozatával döntött a vendégebéd és a munkahelyi étkezés térítési díjáról.

Több szülő is azzal a kéréssel fordult hozzánk, hogy a nyári gyermekétkeztetésre nem jogosult gyermeke részére szeretne nyári étkezést igényelni, továbbá a nyári gyermektáborokban résztvevők részére igényelt étkezés térítési díját is szükséges meghatározni. A vendégebéd 1.500 Ft-os díjától egy kedvezőbb díjat javaslok megállapítani.

Az idényszerű, nem intézményi gyermek étkeztetés térítési díját a Rendelet 1. melléklet 3.pontjában foglaltak díjak alapján javaslom megállapítani, melyre a Rendelet 1.§ (2) bekezdése szerinti kedvezmény nem vonatkozik.

Tájékoztatásul az 1. melléklet 3. pont szerinti díjak:

3. Általános iskola vonatkozásában:

3.1. tízórai: 170,-Ft/nap,

3.2. ebéd: 610,-Ft/nap,

3.3. uzsonna: 170,-Ft/nap,

3.4. 3-szori étkezés összesen: 950,-Ft/nap.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Bükkaranyos, 2025. június 26.



melléklet

HATÁROZATI JAVASLAT
Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (VI.30.) határozata

Tárgy: Étkezési térítési díjak felülvizsgálata - idényszerű, nem intézményi gyermek étkeztetés térítési díjának megállapítás

Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Étkezési térítési díjak felülvizsgálata - idényszerű, nem intézményi gyermek étkeztetés térítési díjának megállapításáról” szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Bükkaranyos Kincsei Bölcsőde, Óvoda és Konyha intézménye szervezeti keretében biztosított **idényszerű, nem intézményi gyermekétkeztetés térítési díját** a Bükkaranyos Község Önkormányzata által biztosított személyes gondoskodást nyújtó ellátások intézményi térítési díjának megállapításáról szóló 7/2021. (IV. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. melléklet 3.pontjában foglaltak díjak szerint határozza meg azzal, hogy az **idényszerű, nem intézményi gyermekétkeztetés térítési díj automatikusan követi** a Rendelet módosításait.
2. A Rendelet 1.§ (2) bekezdése szerinti kedvezmény nem vonatkozik az idényszerű, nem intézményi gyermekétkeztetés díjaira.
3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott étkezési térítési díjakat és kedvezményeket 2025. július 1. napjától rendeli alkalmazni.

Felelős: Nagy Lajos polgármester

Határidő: 2025. június 30.

Bükkaranyos Község Önkormányzata

3554 Bükkaranyos, Petőfi S. u. 100.

Tel: 46/476-352, Fax: 46/576-263



Iktatószám: Ba/612-5/2025.

Melléklet: határozati javaslat

ELŐTERJESZTÉS Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. június 30. napján tartandó rendkívüli, zárt képviselő-testületi ülésére

Tárgy: A 0210/1. hrsz-ú önkormányzati ingatlan ügye

Előterjesztő: Nagy Lajos
polgármester

A döntés formája: határozat

Előterjesztést készítette: Dr. Laczkó Csabáné Bakos Krisztina kirendeltség-vezető

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntéshozatal: egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Észak-Recycling Kft. 2025.06.19. napján érkezett és Ba/74-12/2025. számon iktatott kérelmét (továbbiakban: kérelem) Galuska Norbert ügyvezető kérésére még aznap megküldtem a T. Képviselők részére, levelemben jelezve, hogy az üggyel kapcsolatban további tájékoztatásra kerül sor a héten.

Ezt követően újabb beadvány (továbbiakban: beadvány) érkezett e-mailen Galuska Norbert ügyvezetőtől 2025.06.24. napján, így mindkettő iratra hivatkozással az alábbiakról tájékoztatom Önöket:

Bükkaranyos Község Önkormányzata 2023.06.16-án tette közzé a pályázati Hirdetményét több ingatlan eladására vonatkozóan, melyek között szerepelt a 0210/1.hrsz is.

A Hirdetmény levétele: 2023.07.04. napján történt. Az ajánlatok bontására 2023.07.05. napján került sor.

Vételi nyilatkozatában - 2023.07.03. napjával keltezve - szerepel, hogy a területet a jelenlegi útkorona szint magasságáig fel kívánja tölteni, amit meg is tett.

A területen lerakott idegen föld és egyéb anyagok hulladéknak minősülnek.

Szintén 2023.07.05. napján tartott ülést a Képviselő-testület, melynek akkor még képviselőtagja volt Galuska Norbert, az Észak-Recycling Kft. (továbbiakban: Kft.) ügyvezetője is, aki részt vett ezen az ülésen. Az 0210/1.hrsz-ú érintett ingatlannal kapcsolatos döntéshozatalnál a testület Galuska Norbertet - saját kérésére - kizárta a szavazásból

(60/2023.(VII.5.) határozat). A 2023.07.05. napján tartott ülés jegyzőkönyvét mellékelten megküldöm.

A fentiek alapján tudomással bír a 0210/1.hrsz.ingatlan eladására kiírt pályázat érvénytelenné/eredménytelenné nyilvánításáról, mely a 69/2023.(VII.5.) határozattal történt meg. A képviselő-testületnek **akkor sem és azt követően sem született olyan döntése**, mely a tárgyi ingatlannak a Kft. részére történő értékesítéséről szólna.

Ennek ellenére a kérelem második oldal második bekezdésében ez szerepel: *„Cégünk az Önkormányzat értékesítési szándéka, Cégünk vételi szándéka, valamint a testület pozitív döntése okán használta és használja a területet,.....”*

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) rendelkezései alapján az Észak-Recycling Kft, nem jogosult sem a mezőgazdasági besorolású 0210/1 hrsz-ú föld tulajdonjogának megszerzésére, sem a használatára.

A 0210/1. hrsz-ú ingatlant a Fftv. rendelkezéseit figyelembe véve **törvényellenesen** használja a Kft!

A Hirdetmény a megpályázott ingatlan irányár 10 %-ának megfelelő összegű pályázati biztosítékot állapított meg, amelyet az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734004-15348946-00000000 számú számlájára történő utalással kellett teljesíteni. A pályázati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint a pályázatok elbírálása után a 4.2 pontban meghatározott kivételektől eltekintve a pályázati kiírásban meghatározott kivételektől eltekintve a pályázati kiírásban meghatározottak szerint vissza kellett fizetni

„4.2. Nem jár vissza a biztosíték, ha

- a pályázati kiírás szerint a szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át,*
- az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta,*
- az ajánlattevő a pályázat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően vonta vissza ajánlatát*
- a szerződéskötés meghíúsulása az ajánlattevőnek felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.”*

A pályázati biztosíték – a 4.2 pontban meghatározott esetek kivételével – kamatmentesen visszajárt az ajánlattevőnek a versenyeztetési eljárást lezáró döntés meghozatalát követő 15 napon belül.

A 0210/1. hrsz vonatkozásban befizetett pályázati biztosíték is **visszaautalásra** került a Cég részére 2023.07.24. napján.

Az Önkormányzat a Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya felé tett Ba/49-2/2024. iktatószámú nyilatkozatában **nem tett** arra vonatkozóan nyilatkozatot, hogy a Kft. részére értékesíteni kívánja az ingatlant annak megosztása és művelésből történő kivonását követően telephely kialakítása céljából. A nyilatkozatban a Kft-vel kapcsolatban annyi szerepelt, hogy jelenleg a Kft. használja a területet, vételi szándékot jelentett be és az ingatlanon annak megosztása és művelésből történő kivonását követően telephelyet kíván üzemeltetni.

Megjegyzi, hogy részt vett az újabb bejárás (időpontot nem ír), s hogy közbenjárására lesz elegendő a terület helybenhagyásos rekultivációja. Ezen kijelentését cáfolni kívánom, mivel

Jegyző Asszony, a megbízott Ügyvédnő és jómagam többszöri egyeztetést folytattunk a Hatósággal, hogy ezt az eredményt el tudjuk érni.

Írja, hogy „a Hatóság részéről nincs akadálya a Cégünk további jelenlétének a területen”.

A terület használatáról a terület tulajdonosa, az Önkormányzat rendelkezik döntési jogosultsággal a hatályos jogszabályi előírások figyelembe vételével.

A 2025.06.24. napján érkezett beadványban részletezett további ingatlan használatra irányuló kérelemre vonatkozóan ismételten a fentebb adott tájékoztatást adom:

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Fftv.) rendelkezései alapján az Észak-Recycling Kft, nem jogosult sem a mezőgazdasági besorolású 0210/1 hrsz-ú föld tulajdonjogának megszerzésére, sem a használatára.

A 0210/1. hrsz-ú ingatlant a Fftv. rendelkezéseit figyelembe véve **törvényellenesen** használja a Kft!

A kérelemben leírta, hogy a terület felületét darált betonnal, darált vegyes anyaggal és zúzottkővel terítették le saját érdekükben, saját használatára, hogy a járművekkel közlekedni tudjanak, mindezt az Önkormányzat beleegyezése nélkül.

Galuska Norbert tájékoztatja a Képviselő-testületet, hogy szemben lévő „telephelyre” megkezdte a 0210/1. hrsz-ú területen tárolt építőanyagok, eszközök elhordását.

Ezzel kapcsolatosan tájékoztatom a Önöket, hogy a Kft. telepengedély iránti kérelmet nem nyújtott be az Önkormányzathoz, így Bükkaranyos község területén **nincs bejelentett telephelye**, ennek ellenére az **e-cégjegyzék nyilvántartási adatai szerint telephelyet üzemeltet Bükkaranyos, Petőfi út 162. szám alatt.**

Tevékenységi körei között szerepel a veszélyes hulladék ártalmatlanítása is. Főtevékenysége: Hulladéklerakóban való elhelyezés, állandó tárolás.

A telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól 57/2013. (II. 27.) Korm. rendelet értelmében:

„2. § (1) Az 1. és **2. mellékletben meghatározott ipari tevékenység** – a határon átnyúló szolgáltató tevékenység kivételével – **csak a külön jogszabály szerinti telken, építményben vagy építményen belül önálló rendeltetési egységben (a továbbiakban együtt: telep) az e rendeletben meghatározottak szerint folytatható.**

(2) A tevékenység megkezdésére irányuló szándék bejelentését követően folytatható

a) az 1. mellékletben meghatározott ipari tevékenység;

b) a 2. mellékletben meghatározott ipari tevékenység

ba) a külön jogszabályban ipari területként meghatározott területen, valamint

bb) **nem ipari területen akkor, ha a telepként szolgáló építmény vagy építményben az önálló rendeltetési egység a tevékenység végzésének megfelelő rendeltetésre 6 hónapnál nem régebbi véglegessé vált használatbavételi engedéllyel vagy**

tudomásulvétellel, illetve fennmaradási egyben használatbavételi engedéllyel rendelkezik.

A 2. melléklet szerinti tevékenységek között találhatóak 31. és 32. sorszámmal a Kft. által végzett tevékenységek:

31. nem veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása

32. veszélyes hulladék hulladékgazdálkodási engedély köteles gyűjtése, hasznosítása, ártalmatlanítása

Tehát az adott tevékenység folytatására a Bükkaranyos, Petőfi Sándor út 162. szám alatt nem rendelkezik telephely engedéllyel.

A környezetvédelmi felülvizsgálat eredménye az előterjesztési anyag elkészítéséig még nem érkezett meg (egyeztettünk a felülvizsgálatot végző céggel, a laboratóriumi eredményeket szükséges megvárni), tehát nem rendelkezünk információval a Hatóság leendő döntéséről, melyet a felülvizsgálati jegyzőkönyv alapján fog meghozni.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 1. § (2) bekezdése alapján **a nemzeti vagyonba tartoznak** – egyebek mellett –:

1. a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok,
2. az a) pont hatálya alá nem tartozó, a helyi önkormányzat tulajdonában lévő dolog,

tehát jelen esetben a **Bükkaranyos 0210/1. hrsz. ingatlan** is.

A Nvtv. 7. § (1) bekezdése előírja, hogy a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. **A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.**

Előbbieket megerősítve szabályoz ugyanezen szakasz (2) bekezdése: **A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadály a vagyon értékváltozása.**

A Nvtv. 9. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy **a helyi önkormányzat a vagyongazdálkodásának az Alaptörvényben, valamint a fent hivatkozott 7. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetése biztosításának céljából közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet köteles készíteni.**

Az Nvtv. 15. §-a kimondja, hogy **a jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntése meghozatala során előbbieket figyelembevételével járjon el.

A beadványban foglaltakra tekintettel egyedül a terület kiürítésére vonatkozó határidő módosítását javaslom a 89/2025.(VI.10.) határozat módosításával a határozati javaslatban szereplő dátum szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Bükkaranyos, 2025. június 26.


Nagy Lajos
polgármester



melléklet

HATÁROZATI JAVASLAT
Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (VI.30.) határozata

Tárgy: Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 89/2025.(VI.10.) határozatának módosításáról

Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „A 0210/1. hrsz-ú önkormányzati ingatlan ügye” előterjesztést és a 89/2025.(VI.10.) határozatát az alábbiak szerint módosítja (módosított szövegrész vastagítva, dőlt betűvel kiemelve, egyebekben változatlan szövegezéssel):

Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testülete felszólítja az Észak-Recycling Kft-t (székhelye: 3554 Bükkaranyos, Petőfi Sándor út 42., ügyvezető: Galuska Norbert) a Bükkaranyos külterület 0210/1. hrsz-ú - 4103/4990 arányban az Önkormányzat tulajdonát képező - **ingatlan elhagyására 2025. július 15. napjáig**, az ott elhelyezett gépjárművek, építési alapanyagok és hulladékok eltakarítására.

Amennyiben jelen határozatban foglaltaknak a megadott határidőn belül nem tesz eleget, úgy a tulajdonosi érdekeink érvényesítése érdekében jogi lépéseket teszünk.

Felelős: Nagy Lajos polgármester

Határidő: kiértékelés azonnal, valamint 2025. július 15.

Bükkaranyos Község Önkormányzata

3554 Bükkaranyos, Petőfi S. u. 100.

Tel: 46/476-352, Fax: 46/576-263



Iktatószám: Ba/612-6/2025.

Melléklet: határozati javaslat

ELŐTERJESZTÉS **Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testületének** **2025. június 30. napján tartandó** **rendkívüli, zárt képviselő-testületi ülésére**

Tárgy: Bükkaranyos, Zrínyi úti telkek értékesítési szempontrendszer meghatározása

Előterjesztő: Nagy Lajos
polgármester

A döntés formája: határozat

Előterjesztést készítette: Dr. Laczkó Csabáné Bakos Krisztina kirendeltség-vezető

Az előterjesztéssel kapcsolatos döntéshozatal: egyszerű többség

Tisztelt Képviselő-testület!

A Zrínyi úti 16 db telek értékesítésről már egyeztetett a testület a korábbi üléseken. A telekértékesítés ÁFA köteles tevékenység. Egyeztetettünk az értékecselővel is, mivel az először elkészült értékecselésből kimaradt, hogy a megállapított összeg nettó, vagy bruttó összeg, valamint tartalmi hibákat is szükséges volt javítani. Elkészült az új értékecselés. A benne szereplő árak bruttó árak, melyektől fölfelé el lehet térni, ez alatt viszont nem értékesíthető a telek. Javaslom, hogy ettől magasabb áron, kb. 3,9 millió forint összegben hirdessük meg, ez egy 900 m²-es telek ára lenne, a pontos m² árat szükséges kiszámolni, mivel vannak kisebb m² eltérések a telkek között. Ha sikerülne egyben eladni a 16 telket, ott kedvezményes, kb. 3,5 millió forintos áron lehetne értékesíteni, amennyiben a testület ezzel egyetért.

A Hirdetmény tervezete az előterjesztéshez mellékelten csatolva, melyben a szempontrendszert a testületnek szükséges rangsorolni, felállítani. A Hirdetmény jogi szempontból történő ellenőrzésére a szerződés megkötésre került ingatlanjogásszal.

Kérem a tisztelt képviselőket, a hirdetmény tervezetben szereplő szempontok megvitatására, esetleges módosítására és rangsorolására.

Bükkaranyos, 2025. június 30.

Nagy Lajos
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT
Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (VI.30.) határozata

Tárgy: Bükkaranyos, Zrínyi Miklós utcai telkek értékesítési szempontrendszer meghatározása, határidők kijelölése

Bükkaranyos Község Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „Bükkaranyos, Zrínyi úti telkek értékesítési szempontrendszer meghatározása” előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

A Zrínyi Miklós utcai telkek értékesítési szempontjait az alábbiak szerint rangsorolja:

- 1)...
- 2)...
- 3)...
- 4)...

Felelős: Nagy Lajos polgármester

Határidő: azonnal



Bükkaranyos Község Önkormányzata

Bükkaranyos
Petőfi Sándor út 100.
3554

Telefon 46/476-352
Fax 46/576-263

Ügyiratszám: Ba/.../2025.

PÁLYÁZATI HIRDETMENY

Bükkaranyos Község Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 15/2012. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 9. § (1)-(2) bekezdései, az 5. melléklete, valamint az/2025. (.....) önkormányzati határozat alapján az alábbi pályázati felhívást teszi közzé:

1. Az ajánlatkérő

- neve: Bükkaranyos Község Önkormányzata
- székhelye: 3554 Bükkaranyos, Petőfi Sándor út 100.
- képviselője: Nagy Lajos polgármester
- telefonos elérhetősége: 46/476-352
- államháztartási egyedi azonosítója (ÁHTI): 735540
- adószáma: 15725943-2-05
- bankszámlaszáma: 11734004-15348946-00000000

2. A pályázat célja: az alábbi táblázatban foglalt, Bükkaranyos Község Önkormányzata tulajdonában 1/1 arányban álló kivett, beépítetlen terület művelési ágú ingatlanok értékesítése lakóépület építése céljára:

A pirossal beírt értékek az értékhecszlés szerinti összegek, melytől fölfelé eltérhet az ár, de ettől kevesebb nem lehet.

Sorszám	Helyrajzszám	Megnevezés	Alapterület m2	Fajlagos m2 ár bruttó*	Érték bruttó*
1.	Bükkaranyos belterület 704/1	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft
2.	Bükkaranyos belterület 704/2	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft
3.	Bükkaranyos belterület 704/3	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft
4.	Bükkaranyos belterület 704/4	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft
5.	Bükkaranyos belterület 704/5	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft
6.	Bükkaranyos belterület 704/6	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft
7.	Bükkaranyos belterület 704/7	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft

8.	Bükkaranyos belterület 704/8	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft
9.	Bükkaranyos belterület 704/9	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft
10.	Bükkaranyos belterület 704/10	kivett, beépítetlen terület	899	3 350 Ft	3 011 650 Ft
11.	Bükkaranyos belterület 704/11	kivett, beépítetlen terület	900	3 350 Ft	3 015 000 Ft
12.	Bükkaranyos belterület 704/12	kivett, beépítetlen terület	899	3 350 Ft	3 011 650 Ft
13.	Bükkaranyos belterület 704/13	kivett, beépítetlen terület	890	3 350 Ft	2 981 500 Ft
14.	Bükkaranyos belterület 704/14	kivett, beépítetlen terület	878	3 350 Ft	2 941 300 Ft
15.	Bükkaranyos belterület 704/15	kivett, beépítetlen terület	873	3 350 Ft	2 924 550 Ft
16.	Bükkaranyos belterület 704/16	kivett, beépítetlen terület	940	3 350 Ft	3 149 000 Ft

Az irányárak tartalmazzák az ÁFÁ-t.

3. **A pályázat jellege:** a pályázat nyilvános, egy fordulós, titkos.
4. **Pályázati biztosíték:** az ajánlatkérő a megpályázott ingatlan irányár 10 %-ának megfelelő összegű pályázati, biztosítékot állapít meg, amelyet az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734004-15348946-00000000 számú számlájára történő utalással kell teljesíteni.
 - 4.1 A pályázati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint a pályázatok elbírálása után a 4.2 pontban meghatározott kivételektől eltekintve a pályázati kiírásban meghatározott kivételektől eltekintve a pályázati kiírásban meghatározottak szerint visszafizetésre kerül.
 - 4.2 Nem jár vissza a biztosíték, ha
 - a pályázati kiírás szerint a szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át.
 - az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta,
 - az ajánlattevő a pályázat benyújtását követően, de az eredményhirdetést megelőzően vontatott vissza ajánlatát
 - a szerződéskötés megghiúsulása az ajánlattevőnek felróható, vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

4.3 A pályázati biztosíték – a 4.2 pontban meghatározott esetek kivételével – kamatmentesen visszajár az ajánlattevőnek a versenyeztetési eljárást lezáró döntés meghozatalát követő 15 napon belül.

5. Pályázati feltételek:

Bármely természetes személy vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság pályázhat.

Amennyiben jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság a pályázó, köteles:

- a pályázati hirdetmény mellékletét képező átláthatósági nyilatkozatot benyújtani
- a 30 napnál nem régebi eredeti cégkivonat és aláírási címpéldányt bemutatni.
- gazdasági társaság csak a törvényes képviselője, vagy a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a pályázaton.

6. Az ajánlatok benyújtásának helye:

– személyesen vagy postai úton a Bükkaranyos Község Önkormányzata 3554 Bükkaranyos Petőfi Sándor út 100. címre Nagy Lajos polgármesternek címezve,

7. **Az ajánlatok benyújtásának módja:** az ajánlatok benyújthatók személyesen vagy postai úton. Az ajánlatot zárt borítékban kell benyújtani, amelynek minden oldalát aláírással kell ellátni. A borítékon a pályázónk fel kell tüntetni a megpályázott ingatlan helyrajzi számát és a „Pályázat önkormányzati ingatlan megvásárlására” szöveget.

8. **Az ajánlatok benyújtásának határideje:** 2025..... (a postai úton feladott pályázatoknak ezen időpontig kell beérkezniük). A pályázati eljárás során ajánlattételre nyitva álló határidő – indokolt esetben – egy alkalommal, legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható. *Minimum határidő a hirdetmény közzétételétől számított 5-15 nap.*

9. **A pályázatok elbírálásának szempontjai:** a pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett, a pályázat célját figyelembe véve összességében a legkedvezőbb ajánlatot tette.

A pályázati felhívásban szereplő értékelési szempontok az árajánlat mellett a pályázatban rangsorolva lehetnek például (megjegyzés: a felsorolás tájékoztató jellegű, a szempontok bővítése, szűkítése a képviselő-testület kompetenciája, a rangsoroláshoz pontrendszer hozzárendelése szükséges: pl. legmagasabb ár – 10 pont, több telek vásárlása – 8 pont, stb.):

- a község és az Önkormányzat gazdasági érdekei,
- legmagasabb árajánlat,
- több telek vásárlása
- környezetvédelmi szempontok,
- az ingatlan beépítési határideje,
- egyéb

A legkedvezőbb ajánlatot tevő kiesése esetén a szerződéskötési jogosultság az öt közvetlenül követő ajánlattevőt illeti meg, kivéve, ha az ajánlatkérő a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja. A pályázat nyertesével az adásvételi szerződést legkésőbb az elbírálást követő 10 napon belül köti az önkormányzat. Az ajánlatkérő csak a pályázat nyertesével – vagy annak visszalépése esetén a második legelőnyösebb ajánlatot tevő személlyel köt szerződést. Az ajánlatkérő a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja a pályázati ajánlatokat.

10. Az ajánlat minimális tartalmi elemei a következők:

- a pályázó adatai
- a pályázónak nyilatkoznia kell arra vonatkozóan, hogy elfogadja a pályázati feltételeket
- a pályázónak egyértelműen, számmal és betűvel kiírva nyilatkoznia kell az ingatlanért felkínált vételár nagyságáról,
- a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy átlátható szervezetnek minősül (a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. (Nvtv.) 3. § (1) bek. 1. b) pontjában meghatározott belföldi vagy külföldi jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági szervezet pályázó esetében)
- a pályázó nyilatkozata, melyben hozzájárul a szerződés adatainak nyilvános közzétételéhez.

Amennyiben a pályázó az adatkezeléshez nem járul hozzá, az ajánlatkérő a szerződéskötést megtagadja.

11. A nyilvános bontás ideje: 2025.....Bükkaranyos Község Önkormányzat székhelye.
Az ajánlatok a soron következő képviselő-testületi ülésen kerülnek elbírálásra. Az ajánlattevő a bontásnál jelen lehet.

12. Fizetési mód: a vételár egy összegben történő megfizetése a tulajdonátruházás előfeltétele.
Fizetési garancia:

13. Az ajánlati kötöttség időtartama: az ajánlati kötöttség időtartama 30 nap.

14. A pályázati eljárásra vonatkozóan további információ szerezhető Nagy Lajos polgármestertől a 46/476-352 telefonszámon.

15. A pályázati hirdetmény közzétételének napja:

Egyéb információ:

A pályázat nyelve a magyar.

Az ajánlatkérő felhívja a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan igény szerint az ajánlatkérővel egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

Az ajánlatkérő fenntartja azon jogát, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kötni, valamint, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilváníthassa.

A pályázaton azon ajánlattevő vehet részt, aki a pályázati biztosítékot befizette az Önkormányzat OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11734004-15348946-00000000 számú számlájára. A pályázati biztosíték befizetését igazoló bizonylatot csatolni kell a pályázathoz.

Az ajánlat valamennyi írott oldalát folyamatos sorszámozással és a cégjegyzésre jogosult vagy az általa meghatalmazott személy, természetes személy kézzel kell ellátni. Az aláírási jogosultság igazolása aláírási címpéldánnyal vagy meghatalmazással történhet. Amennyiben aláírásra felhatalmazott személy szignál, a felhatalmazást mellékelni kell. Az ajánlati dokumentációt 1 eredeti példányban lezárva kell benyújtani. A csomagoláson fel kell tüntetni a pályázati ingatlan adatait, valamint az ajánlattevő nevét és címét. A csomagolásnak az ajánlatok felbontásakor megbontatlannak kell lenni. Az ajánlatban nem lehet áthúzás, betoldás vagy átírás. Az ajánlat folyamatos sorszámozással el nem látott dokumentum oldalakat nem tartalmazhat.

A kiírásban szereplő feltételeknek nem megfelelően benyújtott pályázat érvénytelennek minősül.

Az ajánlatkérő az ajánlatok tartalmát a versenyeztetési eljárás lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem ad.

Az ajánlatkérő a nyertes ajánlatban szereplő ajánlattevővel köt ingatlan adásvételi szerződést. Az ingatlan adásvételi szerződésben kizárólag azon személy jelölhető meg szerződő félnek, aki a pályázatban, mint ajánlattevő megjelölésre került.

A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének, valamint a tulajdonjog átruházás egyéb költségei a vevőt terhelik.

A pályázati kiírás a Kisgyőri Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján, valamint az Önkormányzat honlapján (www.bukkaranyos.hu), továbbá kerül meghirdetésre.

A pályázaton résztvevőket levélben, vagy e-mail-ben, illetőleg telefonon értesíti az ajánlatkérő a pályázat eredményéről.

Bukkaranyos,

Nagy Lajos
polgármester