

**ONGA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**2/2016. (II. 10.) önkormányzati rendelete**  
**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

(egységes szerkezetben a 13/2016. (X. 26.) önkormányzati rendelettel)

*2016. október 26. napjától hatályos szöveg*

Onga Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében eljárva az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró partnerek, önkormányzatok és államigazgatási szervek, valamint

Onga Város Önkormányzata Képviselő-testülete és Szervei Szerkezeti és Működési Szabályzatáról szóló 8/2013. (IV. 24.) önkormányzati rendelet 1. mellékletében véleményezési jogkörében eljáró Onga Város Önkormányzata Képviselő-testület Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**A rendelet hatálya**

**1.§**

- (1) A rendelet területi hatálya kiterjed Onga város egész közigazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával lehet.
- (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**Építési engedélyezés általános szabályai**

**2. §**

Engedélyhez kötött építési munkák:

A képviselő-testület az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott építési munkák körét nem bővíti.

### 3. §

(1) Az építési engedély kérelmekhez az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 7.§-án túlmenően egyéb mellékleteket nem kell csatolni, kivéve az alább feltüntetett ingatlanok, illetve létesítmények esetében:

a) Beépítési tervvel igazolt elvi építési engedélyt (szakhatóságokkal és közmű üzemeltetőkkel egyeztetve):

Onga belterület: - Hrsz: 296/12 és Hrsz: 296/23  
kereskedelmi-gazdasági terület, a tervezett tóparti üdülőterület központi telepe,  
- Hrsz: 430/1-454  
kereskedelmi-gazdasági -szolgáltató terület.  
- Onga- Hunyadi utcától délre eső terület

Ócsanáros: Külterület: Hrsz: 2157  
kereskedelmi-gazdasági-szolgáltató terület, az üdülőfalú központi ellátó területe, sátorozó hely.

Ongaújfalu: A vállalkozói övezet kereskedelmi-gazdasági, ill. ipari-gazdasági területfelhasználási egységének minden eleme.

Külterület: - Hrsz: 0196  
üdülőterület,  
- Hrsz: 0220  
üdülőterület  
- Hrsz: 0136/15, 0131, 0133, 0132/8  
kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági terület,  
- Hrsz: 059/1,061  
kereskedelmi-szolgáltató- gazdasági terület,  
- Hrsz: 064  
ipari-gazdasági terület

b) Szakhatóságokkal egyeztetett utóhasznosítási tervet  
- bányanyitás esetén csatolni kell.

(2) Az e rendelet 2. §-ában építési engedélyhez kötött és a 3.§ 1. pontjában felsorolt építési munkák esetében az építési engedély kérelmekhez az alábbi mellékleteket (műszaki terveket) kell csatolni:

a) beépítési tervvel igazolt elvi építési engedélyt, illetve  
b) jóváhagyott utóhasznosítási tervet - bányanyitás esetén

## **Építési engedély kérelmek elbírálásának szabályai**

### **4. §**

- (1) Az építésügyi hatóság a kérelem elbírálása során vizsgálja mindazon szempontokat, melyeket számára az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet kötelezően meghatároz.
- (2) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (3) A (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően építés (ill. telekalakítás) a szabályozási tervvel nem egyező terület felhasználás esetében akkor is engedélyezhető, ha:
  - a) az építés a legszükségesebb (épület-, vagyon- vagy közbiztonság, esetleg egészségi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul,
  - b) a terv szerinti terület-felhasználás nagyobb távlatban (tíz vagy több év) válik esedékessé és végrehajtását a kérelmezett állapot nem akadályozza, és nem teszi költségesebbé (amennyiben az építető vállalja a kártalanítás nélküli elbontási kötelezettséget, érték létrehozása is engedélyezhető, azonban az építmény ideiglenes meglétét, illetőleg az építető kártalanítás nélküli elbontási kötelezettségét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni).
- (4) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (például terület előkészítés, közművesítés hiánya miatt) nem biztosítottak, építési engedély nem adható, elvi építési engedély esetében az építési engedély feltételeit a határozatban közölni kell.
- (5) Épület építése csak olyan telken engedélyezhető, amelynek közterületről, vagy magánútról gépjárművel közvetlenül történő megközelítése biztosított.
- (6) Minden beépítésre szánt területen az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 42. §-ában meghatározott mértékű járműtárolót, várakozó (parkoló) helyet és rendszeres tehershállítás esetén rakodóhelyet kell biztosítani.
- (7) Állattartó épület építésének engedélyezési eljárásánál a vonatkozó önkormányzati rendeletben megfogalmazott külön feltételrendszer meglétét is vizsgálni kell.

## **Településszerkezet, terület-felhasználás**

### **5. §**

A település igazgatási területe

- (1) beépítésre szánt területre (belterületre), amelyen belül az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10 % és

- (2) beépítésre nem szánt területre (külterületre) osztott, amelyen belül a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5 % lehet.

## 6. §

A település igazgatási területének beépítésre szánt területei az alábbi terület-felhasználási egységekre osztottak.

### 1. Lakóterület:

Elsősorban lakóépület elhelyezésére szolgál.

#### 1.1. Kertvárosias

#### 1.2. Falusias lakóterület

#### **1.1. Kertvárosias lakóterület** (csak Onga belterületén)

A szabályozási terven az alábbi terület felhasználási egységekre osztódik: kertvárosias, oldalhatáron álló beépítés, a beépíttség legnagyobb mértéke: 30 %

#### **1.1.01. KEL / 0 - 30 / K-K**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult  
Megengedett legkisebb építménymagasság: kialakult
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldfelület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.1.02. KEL / 0 - 30 / - 4,5 - K**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület : kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság:
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.1.03. KEL / 0 - 30 ) - 4,5/K-700**

(Csak a Berzsenyi, Arany J., Opredek, Petrovics utcák által határolt tömbben.)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m<sup>2</sup>.
  - telekszélesség: kialakult/15 m
  - telekmélység: kialakult/48 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.1.04. KEL / 0 - 30/ -4,5 - 750**

(Csak a tervezett déli lakóterület 2 tömbjében.)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 750 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 16 m
  - telekmélység: 50 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.1.05. KEL / 0 - 30 /-4,5 - 800**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 16 m
  - telekmélység: 50 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.1.06. KEL / 0- 30 / -4,5 - 900**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 16 m
  - telekmélység: 50 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.1.07. KEL /0- 30 /-4,5 - 1000**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 16 m
  - telekmélység: 50 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.1.08. KEL / 0 - 30 / -6,0 - K**

**(Csak a József A. utca, Rákóczi utca, Major utca által határolt tömbben.)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: kialakult
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

#### **1.1.09. KEL / 0 - 30 /-7,5 - K**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult

- telekszélesség: kialakult
- telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

**Kertvárosias oldalhatáron álló beépítés, a beépítettség legnagyobb mértéke: 50 %**

**1.1.10. KEL /0- 50 /-4,5 - K**

(Csak a Hrsz: 296/11 teleknél!)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 20 %

**Kertvárosias, oldalhatáron álló, ill. ikres vegyes beépítés szabályozási terv szerint, a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %**

**1.1.11. KEL/ 0 / IKR-30 / - 7,5 - K**

(Csak a Hrsz: 119, 120, 121/1,2,3 telkeknél)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

**Kertvárosias, oldalhatáron álló, illetve zárt sorú, vegyes beépítés, szabályozási terv szerint, a beépítettség legnagyobb mértéke: 35 %**

**1.1.12. KEL / 0/2-35 / -4,5 - K**

(Csak a Dózsa György u., Rákóczi u, Ságvári u., Nefelejcs u. által határolt tömbben)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**Kertvárosias, oldalhatáron, ill. szabadon álló beépítés, a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %**

**1.1.13. KEL / 0/SZ - 30/ - 7,5 - K**

(Csak a Hrsz: 62/7-8-9 telkeknél)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult

- telekszélesség: kialakult
- telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**Kertvárosias, szabadon álló beépítés, a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %**

**1.1.14. KEL / SZ - 30 / K-K**

(Csak Hrsz: 705/4, 730/4, 994, 1036 telkeknél)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**Kertvárosias, ikres beépítés, a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %**

**1.1.15. KEL / IKR - 30 / -7,5 K**

(Csak Hrsz: 925-926, ill. Hrsz: 945-946 telkeknél)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

**Kertvárosias, zárt sorú beépítés, a beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %**

**1.1.16. KEL / 2 – 30/ K - K**

(Csak a temető bővítés miatt elvett telekvégű Hrsz: 731/1,2,3 telkeknél)

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**Kertvárosias, zárt sorú beépítés megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %**

**1.1.17. KEL / Z - 35/ K - K**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -

- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**1.1.18. KEL / 2 - 35/ - 4,5 – K**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30%

**1.1.19. KEL / Z - 35 / -7,5 - 550**

**(Csak a Dózsa György u 5-23. telkek északi területén, Hrsz: 467-479 telkek megosztása esetén)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: 60 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**Kertvárosias zárt sorú beépítés, megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %, a saroktelkekénél: 75 %**

**1.1.20. KEL / Z - 35/75 / K - K**

**(Csak a Berzsenyi u-, Lévai u, Jókai u., Tompa u. által határolt tömbben)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**1.1.21. KEL / Z - 35, 75/ -4,5 - K**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**1.1.22. KEL / Z - 35, 75 / -7,5 - K**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult



- telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: kialakult
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**1.2. Falusias lakóterület:**

A szabályozási tervben az alábbi terület felhasználási egységekre osztódik:

**Falusias, szabadon álló beépítés, a beépítettség legnagyobb mértéke: 15 %**

**1.2.01. FL / SZ - 15/ -7,5 - K**

**(Onga belterületén: csak Hrsz: 343/1, Ongaújfaluban: csak Hrsz: 0154/9 és 0154/10  
összevonva, külterületen: Hrsz: 0223/19 és 0223/20)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 50 %

**Falusias, szabadon álló beépítés, megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %**

**1.2.02. FL / SZ - 30 / -6,0 - K**

**(Csak Hrsz: 41/13 teleknél)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany.
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

**Falusias szabadon álló beépítés, a megengedett legnagyobb beépítettség: 75 %**

**1.2.03. FL / SZ - 75 / -6,0 - K**

**(Csak Hrsz: 40/5 teleknél)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke:

**Falusias, oldalhatáron álló beépítés, a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%**

**1.2.04. FL / 0 - 30 / -4,5 - K**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult

- telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

**1.2.05. FL / 0 - 30 / -4,5 - 300**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 300 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 14 m
  - telekmélység: 22 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**1.2.06. FL / 0 - 30 / -4,5 - 350**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 350 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 15 m
  - telekmélység: 25 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**1.2.07. FL / 0 - 30 / -4,5 - 400**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 400 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 12 m
  - telekmélység: 40 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**1.2.08. FL / 0 - 30 / -4,5- 450**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 450 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 14 m
  - telekmélység: 35 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

**1.2.09. FL / 0 - 30 / -4,5 - 500/K**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup> / kialakult
  - telekszélesség: 16 m / kialakult
  - telekmélység: 35 m/ kialakult

- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

#### **1.2.10. FL / 0 - 30 / -4,5 - 500**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.2.11. FL / 0 - 30 / -4,5 - 900 /K**

**(Csak Hrsz: 128/2 - 133 telekcsoport, 131-133 számú telkek megosztásával)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup> / kialakult
  - telekszélesség: 15 m / kialakult
  - telekmélység: 50 m / kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.2.12. FL / 0 - 30 / -4,5 - 1000**

**(Csak a József A. utca 2-34 számú telkek megosztásával kialakított déli teleksáv, Hrsz: 19-35 és 37)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 18 m
  - telekmélység: 60 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

#### **1.2.13. FL / 0 - 30 / -4,5 - 1200**

**(Csak a vasúttól nyugatra fekvő terület északi bővítésénél - a temető bővítés melletti teleksáv)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 1200 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 18 m
  - telekmélység: 45 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

**1.2.14. FL / 0 - 30 /-7,5 - K**

**(Csak Hrsz: 122/2 és 122/3 telkeknél)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszelesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: kialakult
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

**Falusias, zárt sorú beépítés, megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %**

**1.2.15. FL / Z - 30 /-4,5 - K**

**(Csak Ócsanálós Hrsz: 2033 - 2046 telekcsoport)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult .
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

**Falusias, zárt sorú beépítés, megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %**

**1.2.16. FL / Z - 35 /-4,5 - 700**

**(Csak Ócsanálós, HRSZ: 2011-2019 ill. Hrsz: 2103 - 2105/2 telkek)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 700 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: 75 m / kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

**1.2.17. FL / Z - 35/-4,5 - 1000**

**(Csak Hrsz: 19-35 telkek északi - József A. utcai része és Hrsz: 36 telek)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: 90 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

**Falusias, zárt sorú beépítés, megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %, sarokteleknél: 75%**

**1.2.18. FL / Z - 35, 75/ -4,5 - K**

**(Csak Ócsanálós Hrsz: 2107/1- 2133 telkek)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult

- telekszélesség: kialakult
- telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

#### **1.2.19. FL /Z - 35, 75 / -,5 - K/700**

**(Csak Ócsanáros Hrsz: 2148-2154 telkek északi része)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: 65 m / kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

**Falusias, keresztcsűrös beépítés, megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %, "Helyi építési övezet"**

#### **1.2.20. FL /H1 - 30 / -4,5/7,5 - 1200**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 1200 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 16 m
  - telekmélység: 75 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: lakóépület: 4,5 m  
keresztcsűr: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 50 %

#### 1.2.21. Onga- Hunyadi utcától délre eső terület

Onga belterületén a Hunyadi utcától délre eső területe, valamint a Kölcsey utcától nyugatra eső területre terjed ki a T-2 jelű Szabályozási terven jelölt határok között

#### 1.2.22. A rendelet alkalmazása

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni, illetve erre építésügyi hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak, e rendelet valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei településszerkezeti terv vonatkozó településrendezési előírásainak együttes alkalmazásával lehet.
- (2) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételét és módját meghatározó településrendezési tervek:
  - az 1: 10000 méretarányú szerkezeti terv és
  - az 1 :2000 méretarányú szabályozási terv

#### **1.2.23. Szabályozási elemek**

- (1) A szabályozás elemei az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 2531/1997.(XII.20.)sz. Kormányrendeletben (továbbiakban OTÉK) és e rendelet együttes alkalmazásával jönnek létre.
- (2) Ahol a szabályozás előírja a környezet beépítéséhez, architektúrájához való illeszkedést, ott azt az engedélyezéshez a területi főépítész állapítja meg. Az illeszkedés megállapításához szükséges tervek elkészíttetése a kérelmező feladata.
- (3) A szabályozási elemek csak a településrendezési tervek módosítása során változtathatók meg.

(1) A beépítésre szánt területfelhasználások:

Az építési előírások a következők:

#### **1.2.24.Kertvárosi lakóterület (Lke)**

Lke	O/SZ	30
	4,5	620

A beépítés módja:

Oldalhatáron álló/Szabadon álló

A telek maximális beépíthetősége:

30%

Maximális épületmagasság:

4,5 m

Minimális telekméret:

620 m<sup>2</sup>

Telekhasználat, védettségi besorolás:

-

Tömegképzés, architektúra:

-

Anyaghasználat, színezés: A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit.

#### **1.2.25.Kertvárosi lakóterület (Lke)**

Lke	O	30
	4,5	800

A beépítés módja:

Oldalhatáron álló

A telek maximális beépíthetősége:

30 %

Maximális épületmagasság:

4,5 m

Minimális telekméret:

800 m<sup>2</sup>

Telekhasználat, védettségi besorolás:

-

Tömegképzés, architektúra:

-

Anyaghasználat színezés:

A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit.

#### **1.2.26.Kertvárosi lakóterület (Lke)**

Lke	O/SZ	30
	4,5	740

<u>A beépítés módja:</u>	Oldalhatáron álló/Szabadon álló
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	30%
<u>Maximális épületmagasság:</u>	4,5 m
<u>Minimális telekméret:</u>	740 m <sup>2</sup>
<u>Telekhasználat védettségi besorolás:</u>	-
<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	-
<u>Anyaghasználat színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit.

### 1.2.27.Kertvárosi lakóterület (Lke)

Lke	O/SZ	30
	4,5	720

<u>A beépítés módja:</u>	Oldalhatáron álló/Szabadon álló
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	30%
<u>Maximális épületmagasság:</u>	4,5 m
<u>Minimális telekméret:</u>	720 m <sup>2</sup>
<u>Telekhasználat védettségi besorolás:</u>	-
<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	-
<u>Anyaghasználat színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit.

### 1.2.28.Kertvárosi lakóterület (Lke)

Lke	O/SZ	30
	4,5	730/K

<u>A beépítés módja:</u>	Oldalhatáron álló
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	30%
<u>Maximális épületmagasság:</u>	4,5 m
<u>Minimális telekméret:</u>	730 m <sup>2</sup> /Kialakult
<u>Telekhasználat védettségi besorolás:</u>	-
<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	-
<u>Anyaghasználat színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit.

### 1.2.29.Kertvárosi lakóterület (Lke)

Lke	O	30
	4,5	730

A beépítés módja:

A telek maximális beépíthetősége:

Maximális épületmagasság:

Minimális telekméret:

Telekhasználat védettségi besorolás:

Tömegképzés, architektúra:

Anyaghasználat színezés:

Oldalhatáron álló

30%

4,5 m

730 m<sup>2</sup>

-

-

A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit

### 1.2.30.Kertvárosi lakóterület (Lke)

Lke	O	30
	4,5	700

A beépítés módja:

A telek maximális beépíthetősége:

Maximális épületmagasság:

Minimális telekméret:

Telekhasználat védettségi besorolás:

Tömegképzés, architektúra:

Anyaghasználat színezés:

Oldalhatáron álló

30%

4,5 m

700 m<sup>2</sup>

-

-

A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit.

### 1.2.31.Kertvárosi lakóterület (Lke)

Lke	O	30
	4,5	500

A beépítés módja:

A telek maximális beépíthetősége:

Maximális épületmagasság:

Minimális telekméret:

Telekhasználat védettségi besorolás:

Tömegképzés, architektúra:

Anyaghasználat színezés:

Oldalhatáron álló

30%

4,5 m

500 m<sup>2</sup>

-

-

A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit.

### 1.2.32.Kertvárosi lakóterület (Lke)

Vt	O/SZ	50
	7,5	700



<u>A beépítés módja:</u>	Oldalhatáron álló/Szabadon álló
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	50%
<u>Maximális épületmagasság:</u>	7,5 m
<u>Minimális telekméret:</u>	700 m <sup>2</sup>
<u>Telekhasználat védeltségi besorolás:</u>	-
<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	-
<u>Anyaghasználat színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit.

### 1.2.33.Kertvárosi lakóterület (Lke)

Vt	O	50
	7,5	700

<u>A beépítés módja:</u>	Oldalhatáron álló
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	50%
<u>Maximális épületmagasság:</u>	7,5 m
<u>Minimális telekméret:</u>	700 m <sup>2</sup>
<u>Telekhasználat védeltségi besorolás:</u>	-
<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	-
<u>Anyaghasználat színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit.

### 1.2.34.Kertvárosi lakóterület (Lke)

Vt	SZ	30
	7,5	3180

<u>A beépítés módja:</u>	Szabadon álló
<u>A telek maximális beépíthetősége:</u>	30%
<u>Maximális épületmagasság:</u>	7,5 m
<u>Minimális telekméret:</u>	3180 m <sup>2</sup>
<u>Telekhasználat védeltségi besorolás:</u>	-
<u>Tömegképzés, architektúra:</u>	-
<u>Anyaghasználat színezés:</u>	A településen belül előnyben kell részesíteni a fehér vagy törtfehér szín alkalmazását, valamint az égetett cserép színeit

**2. vegyes terület:** (ami lakó és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági épületek vegyesen történő elhelyezésére szolgál.

A vegyes terület:

Településközpont vegyes terület (csak Onga belterületén).

A szabályozási tervben az alábbi terület felhasználási egységekre osztódik:

**Településközpont vegyes terület szabadon álló beépítés megengedett legnagyobb beépítettség: kialakult**

**2.01. TV /műemlék/ K - K**

**(Csak Hrsz: 79/2 telek)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 50 %

**2.02. TV /SZ - K / K - K**

**(Csak Hrsz: 274 - R.k. templom, helyi védelem)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 35 %

**Településközpont vegyes terület, szabadon álló beépítéssel megengedett legnagyobb beépítettség: 15 %**

**2.03. TV / SZ - 15 J -7,5 - K**

**(Csak Hrsz: 1013 és 1053 összevont telkeknél)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 50 %

**Településközpont vegyes terület szabadon álló beépítéssel, megengedett legnagyobb beépítettség: kialakult**

**2.04. TV / SZ - K / K - K**

**(Csak Hrsz: 122/4 - volt Koczán kúria, helyi védelem)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 50 %

**Településközpont vegyes terület, szabadon álló beépítés, megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %**

**2.05. TV / SZ - 30 / -7,5 - K**

**(Csak Hrsz: 247-265-266, illetve Hrsz: 627/2 és 628/2 telkekre)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 40 %

**Településközpont vegyes terület, szabadon álló beépítés, megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %**

**2.06. TV / SZ - 40 / K - K**

**(Csak Hrsz: 171/5 telkekre) m**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**Településközpont vegyes terület oldalhatáron álló beépítéssel, megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %, sarokteleknél: 75 %**

**2.07. TV / 0- 35, 75 / -7,5 - K**

**(Csak Hrsz: 1011/1 és 1011/2 telkekre)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 25 %

**„Településközpont vegyes terület, zárt sorú beépítéssel, megengedett legnagyobb beépítettség: 35 %, sarokteleknél: 75 %**

**2.08. TV / 2 - 35, 75 / -7,5 - K**

**(Csak Hrsz: 216/1, 216/2, 217, 220, 221)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

*Megengedett legkisebb építménymagasság: -*

*c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz., villany, gáz,*

*d) A zöldterület legkisebb mértéke: 20 %”*

**2.09. TV /2- 35, 75 / -7,5 - 800**

a) Kialakítható legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>

- telekszélesség: 20 m

- telekmélység: 40 m

b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

Megengedett legkisebb építménymagasság: -

c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,

d) A zöldterület legkisebb mértéke: 20 %

**2.10. TV / Z - 35 , 75/-7,5 - 900**

a) Kialakítható legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>

- telekszélesség: 25 m

- telekmélység: 36 m

b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

Megengedett legkisebb építménymagasság: -

c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz., szennyvíz, villany, gáz,

d) A zöldterület legkisebb mértéke: 20 %

**2.11. TV / Z – 35,75 / -7,5 - 1000**

a) Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

- telekszélesség: :20 m

- telekmélység: 50 m

b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

Megengedett legkisebb építménymagasság: -

c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,

d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 %

**2.12. TV /2 - 35, 75/-7,5 - 1200**

a) Kialakítható legkisebb telekterület: 1200 m<sup>2</sup>

- telekszélesség: 30 m

- telekmélység: 40 m

b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m

Megengedett legkisebb építménymagasság: -

c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz. vllany, gáz,

d) A zöldterület legkisebb mértéke: 30 % / 10 %

**Településközpont vegyes terület zárt sorú beépítéssel, megengedett legnagyobb beépítettség:**

**40 %, sarokteleknél: 75 %**

**2.13. TV / Z - 40, 75 / -7,5 - K**

**(Csak Hrsz: 169, 170, 171/3,4,6,7 telkekre)**

a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult

- telekszélesség: kialakult

- telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 15 %

**Településközpont vegyes terület zárt sorú beépítéssel, megengedett beépítettség: 75 %**

**2.14. TV /2 - 75/-75 - K és TV /2 - 75/-7,5 - 2400**

**(Csak Hrsz: 117/1, 117/2, 53/2 telkekre)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 2400 m<sup>2</sup> / kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke:

**Településközpont vegyes terület oldalhatáron álló és szabadon álló beépítéssel, megengedett beépítettség: 50 %**

**2.15. TV / OSZ - 50 / -12,5 - 12000**

**(Csak Hrsz: 247, 249, 250, 251, 265, 266 telkekre)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 12000 m<sup>2</sup> / kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 12,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke:

**3. Gazdasági terület: (elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál)**

A gazdasági terület:

- a) kereskedelmi szolgáltató területre és
- b) ipari területre osztott.

A szabályozási terven / a belterületeken a gazdasági terület az alábbi területegységekre osztódik:

**Kereskedelmi szolgáltató terület, szabadon álló beépítéssel, megengedett legnagyobb beépítettség: 15 %**

**3.1.01. K6 / SZ - 15/ -7,5 - K**

**(Csak Hrsz: 128/1 telkekre)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -

- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 20 %

**Kereskedelmi szolgáltató terület, elvi építési engedély szükséges, egyeztetett beépítésiterv alapján. Megengedett legnagyobb beépítettség: 30 %**

**3.1.02. K6 / BTK - 30 / -7,5 - K**

**(Csak Hrsz: 296/13 és 296/23 telkekre)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 50 %

**Kereskedelmi szolgáltató terület, elvi építési. engedély szükséges, egyeztetett terv alapján. Megengedett legnagyobb beépítettség: 50 %**

**3.1.03. K6 / BTK - 50/ -7,5 - 1500 m**

**(Csak Hrsz: 430/1-454 teleksávra)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
  - telekszélesség: 30 m
  - telekmélység: változó / 35-55 m
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m  
Megengedett legkisebb építménymagasság: -
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 15 %

**Ipari-gazdasági terület., szabadon álló beépítéssel, megengedett legnagyobb beépítettség: 15 %**

**3.2.01. IG / SZ - 15 / -K**

**(Csak Hrsz: 888-889 telekre - víztorony)**

- a) Kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
  - telekszélesség: kialakult
  - telekmélység: kialakult
- b) Megengedett legnagyobb építménymagasság: -  
Megengedett legkisebb építménymagasság:
- c) A beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: víz, szennyvíz, villany, gáz,
- d) A zöldterület legkisebb mértéke: 50 %

A jelenlegi külterületeken lévő további gazdasági területeket a szerkezeti terv tartalmazza. A telekalakítás, illetve az építés engedélyezésének feltétele a közmű üzemeltetőkkel és a hatóságokkal egyeztetett beépítési tervvel alátámasztott elvi építési engedély. csatolása. Egyéb vonatkozásban az OTÉK 18-20 § az irányadó.

## 7. §

### Ongaújfalu

- (1) A Helyi Építési Szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló rendelet Onga-Ongaújfalu - Malomdűlő településrész területére vonatkozó terület határai: nyugaton a Lilla utca, délen: az-Állomás utca, keleten a Bársonyos-patak, északon: a hrsz: 0172/2 út.
- (2) A Helyi Építési Szabályzat csak a mellékelt:  
Tsz-2 Szabályozási Terv M=1:2000, méretarányú tervvel együtt érvényes
- (3) A település területén területet felhasználni, telket, építési telket, építési területet, közpark esetén területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, ilyen célú hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartása, valamint e rendelet és a mellékletét képező Szabályozási Tervnek megfelelően lehet.

## 8. §

### A szabályozás elemei

- (1) A terv kötelező és nem kötelező elemeit a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A Szabályozási Terv (SZT) módosításával járó kötelező erejű szabályozási elemek:
  - a) szabályozási vonal
  - b) az övezeti besorolás és az övezet határa
  - c) építési övezet határa és paraméterei, elő, hátsó és oldalkertek méretei
  - d) tervezett telekhatár.
- (3) Az (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek –nem kötelező elemek- a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendő figyelembe.
- (4) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak a SZT és a HÉSZ együttes módosításával lehet. A terület-felhasználás megváltoztatása esetén a Szerkezeti Tervet is módosítani kell.
- (5) Nem kötelező szabályozási elemek módosítása a rendezési terv módosítása nélkül akkor engedélyezhető, ha a módosítás után az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi feltétel teljesítésre kerül.
- (6) Meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal, területegység határa vagy övezeti határa nem tilt) a rendezési tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.
- (7) <sup>1</sup> A Szabályozási Terven jelölt tervezett szabályozási vonalak az autópálya végleges műszaki tervei alapján pontosítottan külterületen legfeljebb 5,0 m mértékkel elmozdíthatók, amennyiben igazolhatóan más megoldás nem lehetséges.

<sup>1</sup> Módosította a 13/2016. (X.26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. október 26. napjától.

## 9. §

### Telekalakítás

- (1) Az 1.§ (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint a hatályos törvényekben, rendeletekben meghatározottak alapján szabad.
- (2) A szabályozási terv a telekhatárok esetében az alábbi megkülönböztetést teszi:
  - a) meglévő telekhatár,
  - b) megszüntetendő telekhatár,
  - c) tervezett telekhatár (ez jellemzően a védművek védőterületeinek biztosítása miatt szükséges új telekhatár) – ezek kötelező szabályozási elemek,
  - d) javasolt telekhatár (a Szabályozási Terven ez is tervezett telekhatárként jelölt) – irányadó szabályozási elem, a telekalakítás általános szabályainak betartásával a Rendezési Terv módosítása nélkül szabadon megváltoztatható.
- (3) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekintendő az a telek, melynél a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást jogerősen lefolytatták és az ingatlan-nyilvántartáson átvezették.
- (4) Építési telek minimális szélessége új építési telek kialakítása esetén:
  - a) oldalhatáron álló beépítés esetén 18 m (építési övezetek előírásai szerint)
  - b) szabadonálló beépítés esetén: 22 m.
  - c) kivéve: az Tsz-2 Szabályozási Terven eltérően jelölt telkek.
- (5) Közterületi kapcsolattal nem rendelkező teleken épületet elhelyezni, erre hatósági engedélyt kiadni nem lehet. A közterületi kapcsolatot telekegyesítéssel, vagy más módon meg kell oldani.
- (6) A Településszerkezeti Tervben előírányzott területrendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket ki kell alakítani, ezzel együtt végezhetők el a Szabályozási tervben és a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előírásoknak megfelelő telekalakítások.
- (7) A rendelet építési övezeti előírásaiban szereplő legkisebb telekméreteket és telekszélességeket minden új telekalakításnál be kell tartani. Ettől eltérni csak a kialakult telekosztású területeken történő további telekalakítás esetében lehet a következők szerint:
  - a) Telekszélesség legkisebb mérete 14,0 m-re csökkenthető meglévő telkek megosztásakor, ha az övezetben előírt legkisebb telekterületek biztosíthatóak a megosztás után létrejövő telkeknél (ez az építési övezeten belüli legkisebb meglévő telek mérete).
  - b) Telekosztás esetén az építési hely a szomszédos telkeken jelölt szabályok szerint alakul, telekösszevonás esetén az építési hely is összevonódik.



- (8) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki, kialakult beépítésnél csak abba az esetben engedélyezhető, ha ez a terület terv szerinti használatát célozza és a közterületi kapcsolat más módon nem biztosítható.
- (9) Meglévő telkek a Szabályozási terven feltüntetettől eltérő továbbosztása, vagy összevonása az esetben, ha:
- háromnál több telket érint, vagy
  - nyeles telek kialakítása válik szükségessé, akkor
  - a telekalakítási tervben igazolni kell, hogy a telekalakítás az övezetre és a telektömbre jellemző beépítési módot, építészeti megjelenést nem akadályozza. E tervnek /helyszínrajznak/ tartalmaznia kell jelen Szabályozási Terven jelölt építési hely módosulását is, értelemszerűen igazodva az érintett övezetben előírt elő-, oldal-, és hátsókert méretekhez, melyeket meg kell tartani.
- (10) Új, beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében az építési hatóságnak a telekalakítás kezdeményezőjét a hatályos jogszabály alapján utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kell köteleznie.
- (11) A telekalakítás során terepalakítással a kialakult terepviszonyok csak a feltétlenül szükséges és indokolt mértékben, változtathatók meg. Tereprendezés csak úgy engedélyezhető, ha azzal szomszédos ingatlanok számára értékcsökkenést nem okoz, az azokon lévő épületek biztonságát nem veszélyezteti s a tereprendezés következtében szomszédos ingatlan terepszintjéhez képest nem tér el. Ha ez nem lehetséges, támfal építendő. Sík terepen (telken belül mérhető szintkülönbség 1 m) terepfeltöltés csak akkor engedélyezhető, ha a telek terepszintje a szomszédos ingatlanoknál mélyebben van és a terület belvízzel veszélyeztetett, és csak a belvízveszély elhárításának mértékéig végezhető. (115 mBf)
- (12) Az övezetre előírt legkisebb telekméretet el nem érő kialakult ingatlan csak akkor minősíthető építési telekké, ha az 4. § (13.) bekezdés szerinti eljárás lefolytatása során az ingatlan az övezeti szabályoknak megfelelően beépíthető, és az épület kialakítására vonatkozó szabályok és egyéb jogszabályok betarthatók.
- (13) A tervezett területhasználatától és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat, - a terv szerinti igénybevétel időpontjáig a vonatkozó rendelkezéseken túl csak a kialakult használat megtartásával, és csak telekegyesítés és telekhatár-rendezés céljára engedélyezhető.

## 10. §

### Építés engedélyezése

- (1) Belterületi beépítésre szánt területeken az építési engedély és a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a következők biztosítása:
- építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított
  - személy és közszolgálati járművek (mentő, tűzoltó) által megközelíthető
  - rendeltetésszerű használathoz szükséges közművek (villamosenergia-szolgáltatás

- d) közműves ivóvíz-szolgáltatás, közműves szennyvízelvezetés, közműves gázenergia-ellátás, a községi csapadékvíz-elvezetés nyílt- vagy fedett árokrendszerű kiépítettsége; illetve zárt csapadékvíz csatorna)
- e) használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének ill. helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. a 120/2004. (IV. 29.) Korm. Rendelet alapján megoldható.
- f) a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépkocsi elhelyezése az OTÉK 42. §-ban előírtak szerint biztosítható.
- g) Az építmény  
Nem befolyásolhatja károsan
  - Az árvízvédelmet: a töltések mentett oldali rézsülábjától mért 110 méteres sávon belül tilos a pinceépítés, az anyaggyűjtő létesítés, a kútúrás, és mindennemű 1 méter mélységet meghaladó földmunka engedélyezéséhez az árvízvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges,
  - a föld alatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
  - a levegő minőségét.
- h) A zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okozhat.

(2) Külterületen történő építés esetén a kötelező min. padlószint: 116,00 mBf, közművesítettség vonatkozásában – a mezőgazdasági terménytárolók kivételével – az építési engedély és a használati mód változásának feltétele a következők biztosítása:

- a) közműves villamosenergia-szolgáltatás
- b) az illetékes hatóságok által elfogadott egyedi ivóvízellátás
- c) az illetékes hatóságok által elfogadott korszerű, zárt szennyvízelhelyezés
- d) a csapadékvíz elvezetés megoldása pl: nyílt árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés
- e) szennyezett technológiai víz keletkezése esetén a megfelelő előtisztítás és elhelyezés módjának meghatározása

Kiépített csatornahálózat esetén a szennyvizek rákötendők a csatornára.

- (3) Ipari-, gazdasági és állattartó épületek létesítése, bővítése, átalakítása esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóságok állásfoglalását a szennyvíztisztítás és a szennyvízelvezetés módjáról. Ezek teljesítése az építési engedély feltétele.
- (4) Mindennemű építés feltétele az építési terület vízrendezése, a csapadékvíz, illetve a belvíz elvezetésének megoldása.
- (5) Az egyes terület felhasználási egységekben akkor telepíthetők a kivételesen elhelyezhető funkciók épületei, ha azok az övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint ha a használatukból eredő sajátos hatások (forgalom, zaj, anyagszállítás, emisszió) nem korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.
- (6) A beépítésre szánt területeken az építési paraméterek egyedi meghatározásakor a „K” - kialakult állapot”-tal jelölt előírások esetében a környező azonos terület felhasználású

területek telkeinek és épületeinek elhelyezését, kialakítását, műszaki jellemzőit kell figyelembe venni.

- (7) Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- (8) A rendezési terv területén az esetlegesen létesítendő üzemanyag-töltő állomás telepítéséhez szükséges hatástanulmányok építészeti, településképi vizsgálatot, látványtervet is kell tartalmaznia.
- (9) Közút területén lévő nyílt vízvezető árok lefedése, azon áthajtó létesítése csak az építési engedélyhez mellékelt közútkezelői hozzájárulás alapján lehetséges.
- (10) Régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek esetében a mezőgazdasági művelés kivételével minden földmunkával járó, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó tevékenység (pl. építkezés, stb.) engedélyezésébe be kell vonni a jogszabályban előírt örökségvédelmi hatóságot. Ezen kötelezettség minden esetben a tulajdonost, illetve az építetőt terheli.
- (11) Fentiekől eltérően építés a Szabályozási tervvel nem egyező terület felhasználás esetén akkor is engedélyezhető, ha az építés a legszükségesebb (élet, vagyon, vagy közbiztonság, esetleg egészségügyi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul.

## **11. §**

### **Építmények elhelyezése**

- (1) Közterületen és közhasználat céljára átadott területen csak a közparkok (Z) és a közlekedési területek előírásaiban engedélyezett építmények, köztárgyak, idegenforgalmi és információs tájékoztató táblák, építmények helyezhetők el hatósági építési engedély alapján.
- (2) Valamennyi építési övezetben illetőleg övezetben elhelyezhetők:
  - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak, a külön jogszabályok keretei között,
  - b) a köztárgyak,
  - c) a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
  - d) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
  - e) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
  - f) a megújuló energiaforrások műtárgyai a külön jogszabályok keretei között.
- (3) A településen hulladéklerakó (kommunális, veszélyes) nem helyezhető el.
- (4) Közterületen és közhasználat céljára átadott területen rendezvények esetén meghatározott ideig kivételesen elhelyezhetők a rendezvények célját szolgáló építmények. Ezeknek az

építményeknek az állandó fennmaradására, funkciójára vonatkozóan semmiféle hatósági engedély nem adható ki.

- (5) Az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.
- (6) Az 5,0 m-esnél nagyobb előkertben az 5,0 m-es vonalig:
  - a) kerti építmény közül csak a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz, az előkertben:
  - b) közmű-becsatlakozás építménye
  - c) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékartály tároló helyezhető el.
- (7) Az 5,0 m-nél kisebb előkertben csak:
  - a) közmű becsatlakozás építménye
  - b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladékartály tároló helyezhető el.
- (8) Az oldalkert nem lehet kisebb:
  - a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén 3 méternél, vagy a megengedett építménymagasság felénél,
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 méternél, vagy a megengedett tűzvédelmi távolságnál.
- (9) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (10) A hátsókert legkisebb mélysége 6,0 m. Egyéb esetben a szabályozási tervben rögzítettek az irányadók. Az egyes telkekre vonatkozó elő-, oldal-, hátsókert méreteket a Szabályozási Terv tartalmazza, az építési helyeket jelöli.
- (11) Zártsorú beépítés esetén a Szabályozási Terven feltüntetett telkeknél kötelezően áthajtó létesítendő a belső telekrész gépkocsi megközelítésére, amennyiben a zártsorú beépítés „hézagosan zártsorú” formában zárt kerítésfallal valósul meg, az esetben a kapunak kell biztosítani a gépkocsi behajtás lehetőségét.

### **Zöldfelületek**

- (12) Az építési övezetre meghatározott minimális zöldfelületet lehetőleg háromszintes növényállomány (fakorona-, cserje- és gyepszint) telepítésével kell létesíteni úgy, hogy a telek be nem épített minden 100 m<sup>2</sup>-ére legalább egy nagy lombkoronát nevelő lombos fát kell telepíteni.
- (13) A zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás szárú növények legalább 50 %-a honos fajokból vagy azok természetesen fajtáiból kerüljenek ki. Gyümölcsfát út melletti fasorként alkalmazni nem lehet. (Lásd BNP nem javasolt fajok jegyzéke!)
- (14) A tervezett parkolók csak fásított kialakításúak lehetnek, 4 parkoló-állás után 1 lombos, előnevelt fa telepítése kötelező.

### **Kerítés**

- (15) A telek határvonalain - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - kerítés létesíthető.
- (16) A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. Ha azt a felek a telek hátsó határvonalán közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.
- (17) A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.
- (18) Tömör kerítés csak legfeljebb 2 m magassággal létesíthető.
- (19) Kerítés létesítése esetén a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.
- (20) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítése esetén a tulajdonos (kezelő, használó) a kerítést azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik.

### **12. §**

#### **TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

- (1) Onga-Ongaújfalu – Malomdülő településrész területét építési szempontból
- a) beépítésre szánt (min. beépítettség 10%),
  - b) beépítésre nem szánt területbe (max. beépítettség 5%)
- kell sorolni.
- (2) Beépítésre szánt területek:

Területfelhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Lakóterületek	Falusias lakóterület	<b>FL</b>
Gazdasági terület	Kereskedelmi szolgáltató	<b>KG</b>
	Ipari	<b>IG</b>

- (3) Onga-Ongaújfalu – Malomdülő területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolhatók.

Területfelhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési területek	Közút	Köa
	Szennyvízátelövő	Piktogr.
	Transzformátor	Piktogr.
Zöldterületek, erdőterületek	Közpark	Z
	Védelmi erdő	E
Mezőgazdasági területek	Mezőgazd. kertés terület / zártkert	<b>Mk</b>
	Mezőgazdasági terület általános – szántó	<b>M</b>
	Mezőgazd. általános terület: gyp, rét, legelő	
	Mezőgazd. Terület: szőlő	
Vízgazdálkodási területek	Folyó, patak, csatorna	<b>V1</b>
	Tavak, vízállások, mocsár	<b>V2</b>
	Töltések, gátak és védősávjuk	<b>V3</b>

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterületek – falusias lakóterület építési övezet

#### Lf

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	legkisebb b területe m <sup>2</sup>	legkisebb telekszélesség	max. szintter. mutató	minimális zöldfelületi aránya %	Előkert
LF	O	30	4,5	K	K	0,4	50	5/K
LF	O	30	4,5	K/900	K	0,4	50	5/K
LF	O	30	4,5	K/1700	K	0,4	50	5/K
LF	SZ	30	4,5	K	K	0,4	50	5/K

- (3) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
1. lakóépület,
  2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  4. szálláshely szolgáltató épület,
  5. kézműipari építmény,
  6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

- 7. sportépítmény,
- 8. üzemanyagtöltő.

- (5) A falusias lakóterületen belül a Szabályozási Terv határozza meg:
- a beépítés módját,
  - a legnagyobb beépíthető terület mértékét,
  - a legnagyobb építménymagasságot,
  - a legkisebb telekméretet.

### **13. §**

#### **Gazdasági területek Kereskedelmi szolgáltató**

#### **KG**

- (1) A terület a Szabályozási Terven KG jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- (2) A KG területen belül a Szabályozási Terv határozza meg:
- a beépítés módját,
  - a legnagyobb beépíthető terület mértékét,
  - a legnagyobb építménymagasságot,
  - a legkisebb telekméretet.

### **14. §**

#### **Gazdasági területek Ipari**

#### **IG**

- (1) A terület a Szabályozási Terven IG jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- (2) A KG területen belül a Szabályozási Terv határozza meg:
- a beépítés módját,
  - a legnagyobb beépíthető terület mértékét,
  - a legnagyobb építménymagasságot,
  - a legkisebb telekméretet.
  -

### **15.§**

#### **Különleges területek K**

- (1) A terület a Szabályozási Terven K jellel és Szennyvíztisztító telep felírással szabályozott területfelhasználási egység.

- (2) A K (Szennyvíztisztító telep) területen belül a Szabályozási Terv határozza meg:
- a beépítés módját,
  - a legnagyobb beépíthető terület mértékét,
  - a legnagyobb építménymagasságot,
  - a legkisebb telekméretet.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **16.§**

#### **Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület**

##### ***Köa.***

- (1) A terület a Szabályozási Terven Köa jellel szabályozott terület-felhasználási egység. A terv a közlekedési területen belül az alábbiakat különbözteti meg:
- Köa/1- országos mellékút,- települési főút,
  - Köa/2- települési gyűjtőút,
  - Köa/3- települési mellékút,
  - Köa/4- gyalogút, sétány,
  - Köa/5- kiemelt (szerkezet alakító) külterületi út.
- (2) A közutak, közterületek szélességét a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
- a) közlekedési építmények,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - c) igazgatási épület,
  - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (4) A szolgáltatott víz minőségének ki kell elégítenie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló módosított 201/2001. (X.26.) Korm. rend. előírásait.
- (5) A vízbeszerzés, ivóvízellátás létesítményeinek környezetében tervezett létesítmények megvalósításánál be kell tartani a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelt előírásait.
- (6) A csatornázott településrészekben az ingatlanokon keletkezett szennyvizet lehetőség szerint minden esetben az üzemelő csatornára kell vezetni. ahol az ingatlan nem köthető rá közüzemi szennyvízcsatornára, ott zárt, vízzáróan kiképzett szennyvízgyűjtőt kell létesíteni.
- (7) A szennyvízelvezető hálózatra az önkormányzatnak ösztönöznie kell a lakossági rákötéseket. A közüzemi szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés esetén – azzal – egyidejűleg – az érintett ingatlanon esetlegesen meglévő közműpótló létesítményt fel kell számolni, helyét rekultiválni kell (műtárgy kiemelése, a talaj fertőtlenítése, betömedékelése).



- (8) A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének ki kell elégítenie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásait.
- (9) Ipari szennyvíz keletkezésével járó tevékenység esetén kötelezővé kell tenni a szükséges előtisztító műtárgyat.
- (10) 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.

**17.§**  
**Zöldterület, Közpark**  
**Z**

- (1) A terület a Szabályozási Terven Z jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A zöldterületnek kerekesszékkal és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) A zöldterületen elhelyezhető:
  - a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
  - b) vendéglátó épület,
  - c) a terület fenntartásához szükséges épület.
- (5) A zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el és az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- (6) Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani vagy fenntartani.
- (7) Közpark területén csak áttört kerítés vagy élő sövény létesíthető.

**18.§**

**Erdőterület**  
**Ev /E/**

- (1) A terület a Szabályozási Terven E jellel szabályozott terület-felhasználási egység.
- (2) A tervezett erdők területén a mezőgazdasági használat az erdősítésig korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.

- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32.§-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (4) A védelmi rendeltetésű erdőterület alövezetében elhelyezhetők az OTÉK 32.§ (4) bekezdés szerinti építmények, továbbá a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló, de épületnek nem minősülő építmények is.
- (5) Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett az erdészeti hatóságnál lefolytatott erdőterület igénybevételi eljárást követően az erdő rendeltetésének megfelelően épületek elhelyezhetők, kivéve a védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiden, mert ott épületet elhelyezni nem lehet. (Lásd még (4) pont.)

## 19.§

### Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása, továbbá tájképi, környezetvédelmi, ökológiai érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:
  - a) mezőgazdasági kertes terület (Mk),
  - b) mezőgazdasági általános terület (Má).

Mezőgazd. kertes területt	<b>Mk</b>
Mezőgazdasági terület általános – szántó	<b>M</b>
Mezőgazd. általános terület: gyeper, rét, legelő	
Mezőgazd. terület szőlő	

- (2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető, de az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő erdőterület területfelhasználási egységbe kerül.

## 20.§

### Mezőgazdasági kertes terület

#### *Mk*

- (1) A terület a Szabályozási Terven Mk jellel szabályozott terület-felhasználási egység.
- (2) Ócsanálós területén belül a sajátos körülmények között kialakult mezőgazdasági kertes területek ártéri zártkertek. (Hagyományos zártkerti területek: - Mk)

## 21. §

### Általános mezőgazdasági terület - szántó

#### *M*

A terület a Szabályozási Terven Má jellel és (szántó) felírással szabályozott terület-felhasználási egység.

## 22. §

### Általános mezőgazdasági terület - rét, legelő, gyep, Má

A terület a Szabályozási Terven Má jellel és (rét, legelő, gyep) felírással szabályozott terület-felhasználási egység.

## 23.§

### Általános mezőgazdasági terület – szőlő Má

- (1) A terület a Szabályozási Terven Má jellel és (gyümölcsös) felírással szabályozott terület-felhasználási egység.
- (2) Az övezetben építhető épület művelés, tárolás, céljára max. 3% beépítettséggel.

## 24.§

### Vízgazdálkodási területek VI.

- (1) A terület a Szabályozási Terven V jellel szabályozott terület-felhasználási egység.

Vízgazdálkodási területek	Folyó, patak, csatorna	V-1
	Tavak, vízállások, mocsár	V-2
	Töltés, gát és védősávjuk	V-3

- (2) Beépítésre szánt területen belül a V-3 vízgazdálkodási területek védő- (kezelő) távolsága: mentett oldalon a töltés lábától számított 10 méter , a pinceépítési tilalomé pedig 110 méter.
- (3) Beépítésre nem szánt területen a vízgazdálkodási területek védő- (kezelő) távolsága 10 méter (itt kerítés építési és ültetési tilalom van)
- (4) A vízfolyások, csatornák, tározók, tavak, holt medrek parti sávjára vonatkozóan be kell tartani a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben előírtakat.

## 25. §

### Környezetvédelem, hulladékgazdálkodás

- (1) Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.
- (2) Tilos a veszélyes hulladékot a települési vagy más nem veszélyes hulladékok közé juttatni!
- (3) A település területén végzett tevékenységek során képződő hulladékokat – melyek körét a 72/2013. (VIII. 27.) VM rendelet határozza meg – elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.

- (4) A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint kell gondoskodni.
- (5) A hulladékok kezelésére való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.
- (6) A rendezési terv által érintett területen kiemelt figyelmet kell fordítani a lakosság, az intézmények és közterületek települési szilárd hulladékainak magas színvonalú gyűjtésére és rendszeres elszállítására, mint kötelezően ellátandó közszolgáltatás végzésére.
- (7) A településen keletkező építési és bontási hulladék kezelését, tervezését és elszámolását a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai szerint kell végezni.
- (8) Ennek érdekében megfelelő számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.
- (9) A köz- és parkterületek tisztántartását, takarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell végezni.

#### **4. Üdülőterület:** *(elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál)*

Az üdülőterület

- a) üdülőházas,
- b) hétvégi házas területre osztott.

A Hrsz: 196 illetve Hrsz: 210 ingatlanra tervezett üdülőterületekre, hasonlóan a gazdasági területekhez - beépítési terv és elvi építés í engedély szükséges.

Az üdülőterület központilag kötött feltételrendszerét az OTÉK 11-23 §-a fogalmazza meg.

**5. Különleges terület:** *(ide azok a területek tartoznak amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt nem sorolhatók más terület-felhasználási egységbe).*

A különleges területek

- a) nagy kiterjedésű sportolási célú területek: Hrsz: 490/3
- b) temetők: Hrsz: 733/1 és északi bővítése
- c) nyersanyag lelőhelyek telkeinek, építményeinek területe: Hrsz: 073, 077, 084, 0196, 0346/3, 0347/6 és a tervezett Patai réti Onga-kavics II. bányatelek.

Új bánya nyitását engedélyezni csak az utóhasznosítás lehetőségét igazoló bányaművelési terv engedély kérelemhez csatolt munkarészeinek megfelelőisége esetén lehet.

## **26. §**

A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határát az OTÉK 25. §-a táblázatban tartalmazza.

## 27. §

A település közigazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

**(1) Közlekedési és közmű elhelyezési, hírközlési területek.**

A közutak, vasutak elhelyezése céljára szükséges építési területi mértéket az OTÉK 26. §-a határozza meg. A település közlekedési területei:

- a) főút,
- b) országos mellékutak,
- c) helyi gyűjtő utak,
- d) kiszolgáló út,
- e) gyalogút,
- f) egyvágányú vasút, tervezett iparvágány hálózat.

**(2) Zöldterületek:** (állandó növényzettel fedett közterületek, melyeket köztérről közvetlenül - kerekesszékekkel és gyermekkocsival - meg lehet közelíteni)

A zöldterületen elhelyezhető építmények:

- a) pihenést és a testedzést szolgáló építmények
- b) vendéglátó épület,
- c) a terület fenntartásához szükséges épület.

Zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettség mellett helyezhetők el.

**(3) Erdőfelületek:** (erdő céljára szolgáló területek)

Az erdőterületek rendeltetésük szerint:

- a) védelmi - védett és védő - erdők,
- b) gazdasági célt szolgáló erdők.

**(4) Mezőgazdasági terület:** (növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület)

- a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területen építményt elhelyezni nem szabad,
- b) a 720-1500 m<sup>2</sup> nagyságú területen 3 %-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el,
- c) 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú terület beépítettsége is max. 3 %-os lehet,
- d) a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb szőlő, gyümölcsös és kert művelési ágú területen lakóépület is létesíthető, melynek építménymagassága 7,5 m-t nem haladhatja meg, a terület beépítettsége max. 3 %-os lehet.
- e) a 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb egyéb művelési ágú területen is létesíthető lakóépület, melynek építménymagassága 7,5 m-t, a terület beépítettsége a 3 %-os nem haladhatja meg.

**(5) Egyéb területek:** (a vízgazdálkodással kapcsolatos, összefüggő területek)

- a) folyóvizek medre és partja,
- b) állóvizek medre és partja,
- c) folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,
- d) közcélú nyílt csatornák medre és partja,
- d) vízbeszerzési területek és védőterületeik,

## **28. §**

### **Onga külterületén a T-I jelű szerkezeti terven jelölt határok között a Bársonyos patak, 37-es Út, Hrsz.: 07 1/2 Út által körbezárt területre terjed ki.**

- (1) A területen építési munkát végezni, illetve erre építésügyi hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak, e rendelet valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei településszerkezeti terv vonatkozó településrendezési előírásainak együttes alkalmazásával lehet.
- (2) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételét és módját meghatározó településrendezési tervek:
  - a) az 1: 10000 méretarányú szerkezeti terv és
  - b) az 1:4000 méretarányú szabályozási terv
- (3) A szabályozás elemei az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló többször módosított 253/1997 .(XII.20.)sz. Kormányrendeletben és e rendelet együttes alkalmazásával jönnek létre.
- (4) A szabályozási elemek közül kötelező:
  - a) a területfelhasználás módja,
  - b) a beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) a maximális beépítés mértéke,
  - d) a maximális építménymagasság.
- (5) A kötelező szabályozási elemek csak a településrendezési tervek módosítása során változtathatók meg.

## **A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**

### **29. §**

- (1) A beépítésre szánt területfelhasználások, ahol a maximális beépítés mértéke meghaladja a 10%-ot. Gazdasági terület, ezen belül: gazdasági-, kereskedelmi, szolgáltató terület. Az építési előírások a következők: (OTÉK 19. )A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
  - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
  - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
  - c) igazgatási, egyéb irodaépület,
  - d) parkolóház, üzemanyagtöltő,
  - e) sportlétesítmény.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen kivételesen elhelyezhető:
  - a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

Gazdasági-, kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz) JHrsz: 073/4/

A beépítés módja:

Atik maximális beépíthetősége: 15 %

minimális épületmagasság: 15 m

Minimális telekméret: 1000 m<sup>2</sup>

Szabadon álló

(4) A beépítésre nem szánt területfelhasználások /ahol a maximális beépítés mértéke meghaladja a 5%-ot:

- mezőgazdasági terület, ezen belül: mezőgazdasági általános terület. Az építési előírások a következők: OTÉK 29.

(5) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és —tárolás építményei helyezhetők el.

M

Mezőgazdasági-, általános terület (M) fHrsz: 073/2; 073/3/

A területen belül az állattartás rendjét a település vonatkozó szabályzata határozza meg.

### 30. §

- (1) Onga külterületén a T-IE jelű Szerkezeti terven jelölt határok között az ún. Boksen tanya és környezete az ócsanálási úttól északra, a hrsz: 0262/2; 0263/3; 0263/5; 0263/6; 0253/7 0265/5 által körbezárt területre terjed ki. Az ócsanálási úttól délre az ún. Uj tanya környezetében pedig a vasúttól keletre eső részen a hrsz: 02 12/4; 5; 6; 7; 8; 9; 10; 0213; 0223/1-13; 15; 16; 18; 19; 21; 22; 24-31; 0225/3-6 által körbezárt területre terjed ki.
- (2) A területen építési munkát végezni, illetve erre építésügyi hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak, e rendelet valamint a Borsod-Abaúj-Zemplén megyei településszerkezeti terv vonatkozó településrendezési előírásainak együttes alkalmazásával lehet.
- (3) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételét és módját meghatározó településrendezési tervek:
  - a) az 1:10000 méretarányú szerkezeti terv és
  - b) az 1:4000 méretarányú szabályozási terv
- (4) A szabályozás elemei az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben (továbbiakban OTEK) és e rendelet együttes alkalmazásával jönnek létre.
- (5) A szabályozási elemek közül kötelező:
  - a) a területfelhasználás módja,
  - b) a beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) a maximális beépítés mértéke,
  - d) a maximális építménymagasság.
- (6) A kötelező szabályozási elemek csak a településrendezési tervek módosítása során változtathatók meg.

### 31. §

(1) A beépítésre szánt területfelhasználások, ahol a maximális beépítés mértéke meghaladja a 10%-ot

a) falusias lakóterület

b) gazdasági terület, ezen belül: gazdasági-, iparterület. Az építési előírások a következők: (OTÉK 14. ),(OTÉK 20. )

(2) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(3) Az ipari terület lehet:

a) jelentős mértékű zavaró hatású terület,

b) egyéb terület.

(4) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(5) Falusias lakóterület (Lf)

A beépítés módja:oldalhatáronálló

A telek maximális beépíthetősége:30%

Maximális épületmagassá:4,5 m

Minimális telekméret:kialakult

Falusias lakóterület (Lf)

A beépítés módja:ikres

A telek maximális beépíthetősége:30%

Maximális épületmagassá:4,5 m

Minimális telekméret:kialakult

Falusias lakóterület (Lf)

A beépítés módja:oldalhatáronálló/ikres

A telek maximális beépíthetősége:30%

Maximális épületmagassá:4,5 m

Minimális telekméret:kialakult

. Gazdasági-, ipari terület (Gip)

A beépítés módja:szabadononálló

A telek maximális beépíthetősége:30%

Maximális épületmagassá:7,5 m

Minimális telekméret:kialakult

A beépítés módja:szabadononálló

A telek maximális beépíthetősége:50%



Maximális épületmagasság: 15 m  
Minimális telekméret: kialakult

(6) A beépítésre nem szánt területfelhasználások /ahol a maximális beépítés mértéke nem haladja meg az 5%-ot!:

- mezőgazdasági terület, ezen belül: mezőgazdasági általános,
- erdőgazdasági és
- vízgazdálkodási terület

Az építési előírások a következők: (OTÉK 29. )

(7) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és —tárolás építményei helyezhetők el.

M

- Mezőgazdasági-, általános terület (M)
- Erdőgazdasági terület (E)

Vízgazdálkodási terület (V)

### 32. §

- (1) Onga külterületén a E-1 M jelű Szerkezeti terven jelölt határok között kijelölt tervezési területre, melynek északi határa az M37-es Út, nyugati határa 90-es Miskolc-Hidasnémeti-Kassa vasúti fővonal, keleti határa az un. „házgyári” Út hrsz 06 1/32, déli határa a Felsőzsolcával közös közigazgatási határ, a hrsz: 061/48-53, 061/56-61, 061/64-65, 061/68-69, 06 1772-73, 061/75, 062, 064, által körbezárt területre terjed ki.
- (2) A területen építési munkát végezni, illetve erre építésügyi hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak, e rendelet valamint a Borsod-Abaúj -Zempléni megyei településszerkezeti terv vonatkozó településrendezési előírásainak együttes alkalmazásával lehet.
- (3) A területek felhasználásának, a telkek alakításának, továbbá az építésnek a feltételét és módját meghatározó településrendezési tervek:
  - a) az 1:10000 méretarányú szerkezeti terv és
  - b) az 1:4000 méretarányú szabályozási terv
- (4) A szabályozás elemei az Országos Településrendezési és Építési Követeltriényekről szóló többször módosított 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletben és e rendelet együttes alkalmazásával jönnek létre.
- (5) A szabályozási elemek közül kötelező:
  - a) a területfelhasználás módja,
  - b) a beépítésre szánt, beépítésre nem szánt területek határa,
  - c) a maximális beépítés mértéke,
  - d) a maximális építménymagasság.

- (6) A kötelező szabályozási elemek csak a településrendezési tervek módosítása során változtathatók meg.
- (7) A szabályozási terven jelölt telekhatárok, az építési hely szintén kötelező szabályozási elemek, de a telkek osztása vagy összevonása során módosulhatnak oly módon, hogy továbbra is megmarad az előírt elő-, oldal- és hátsókerth mérete, csak a telekhez hasonlóan az építési hely is összevonásra, ill. megosztásra kerül.

### 33. §

A területek lehatárolása, tagozódása, területfelhasználása, kialakítása: 4.\*.

(1) A beépítésre szánt területfelhasználások, ahol a maximális beépítés mértéke meghaladja a 10%-ot:

- falusias lakóterület

- gazdasági terület, ezen belül: gazdasági-, iparterület. Az építési előírások a következők:

(OTÉK 14. ), (OTÉK 20. )

(2) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(3) Az ipari terület lehet:

a. jelentős mértékű zavaró hatású terület,

b. egyéb terület.

(4) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (Pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

#### (5) **Gazdasági-, ipari terület (Gip)**

A beépítés módja: szabadonálló

A telek maximális beépíthetősége: 50%

Maximális épületmagasság: 7,5 m

Minimális telekméret: Kialakult / terv szerinti ( 3510. m<sup>2</sup>)

(6) A beépítésre nem szánt területfelhasználások, ahol a maximális beépítés mértéke nem haladja meg az 5%-ot/:

- mezőgazdasági terület, ezen belül: mezőgazdasági általános,

- erdő gazdasági és

- vízgazdálkodási terület

Az építési előírások a következők:

(OTÉK 29. )

(7) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és —tárolás építményei helyezhetők el.

LM

. Mezőgazdasági-, általános terület (M)

• Erdőgazdasági terület (E)

• Vízgazdálkodási terület (V)

(8) Az építési engedély kérelemhez az előírás szerinti mellékleteket kell csatolni.

(9) A szabályozási terv által jelölt építészeti örökségvédelem és városképi védelem által érintett területeken és ingatlanok területén, csak a meglévő környezethez igazodó és a környezethez alkalmazkodó épületek építése engedélyezhető. Nem engedélyezhető a meglévő építészeti karaktertől idegen, a környezetbe nem illő elem. a tájhagyománytól és az építészeti arculattól idegen kultúra, lépték és építési anyag.

## ÓCSANÁLOS

### 34. §

(1) Onga-Ócsanáros településrész területész. A terület határai: nyugaton és délen: a Vadász-patak, északon: a Szikszóval, illetve Sóstófalvával közös közigazgatási határ, keleten: a Hernád.

(2) A Helyi Építési Szabályzat csak a mellékelt:

- Tsz-2/M Szabályozási Terv M=1:2000,  
méretarányú tervvel együtt érvényes

(3) A település területén területet felhasználni, telket, építési telket, építési területet, közpark esetén területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, ilyen célú hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezések megtartása, valamint e rendelet és a mellékletét képező Szabályozási Tervnek megfelelően lehet.

### 35. §

#### A szabályozás elemei

(1) A terv kötelező és nem kötelező elemeit a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A Szabályozási Terv (SZT) módosításával járó kötelező erejű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal
- b) az övezeti besorolás és az övezet határa
- c) építési övezet határa és paraméterei, elő, hátsó és oldalkertek méretei
- d) tervezett telekhatár.

(3) Az (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek –nem kötelező elemek- a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendő figyelembe.

(4) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni csak a SZT és a HÉSZ együttes módosításával lehet. A terület-felhasználás megváltoztatása esetén a Szerkezeti Tervet is módosítani kell.

(5) Nem kötelező szabályozási elemek módosítása a rendezési terv módosítása nélkül akkor engedélyezhető, ha a módosítás után az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi feltétel teljesítésre kerül.

(6) Meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás- melyet kötelező szabályozási vonal, területegység határa vagy övezeti határa nem tilt) a rendezési tervet nem kell módosítani de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.

## 36. §

### *Telekalakítás*

- (1) Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervekben jelölteknek megfelelően, valamint az Építési törvény (Étv.) (1997. évi LXXVIII. törvény), a 253/1997 (XII.20.) Kormány rendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (továbbiakban: OTÉK), a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8) FVM rendelet hatályos szabályai, a 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet, valamint a 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről alapján szabad.
- (2) A szabályozási terv a telekhatárok esetében az alábbi megkülönböztetést teszi:
  - a) meglévő telekhatár,
  - b) megszüntetendő telekhatár,
  - c) tervezett telekhatár (ez jellemzően a védművek védőterületeinek biztosítása miatt szükséges új telekhatár) – ezek kötelező szabályozási elemek,
  - d) javasolt telekhatár (a Szabályozási Terven ez is tervezett telekhatárként jelölt) – irányadó szabályozási elem, a telekalakítás általános szabályainak betartásával a Rendezési Terv módosítása nélkül szabadon megváltoztatható.
- (3) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekintendő az a telek, melynél a Szabályozási Tervekben előírt telekalakítási eljárást jogerősen lefolytatták és az ingatlan-nyilvántartáson átvezették.
- (4) Építési telek minimális szélessége új építési telek kialakítása esetén:
  - a) oldalhatáron álló beépítés esetén 18 m (építési övezetek előírásai szerint)
  - b) szabadonálló beépítés esetén: 22 m.
  - c) kivéve: az Tsz-2/M Szabályozási Terven eltérően jelölt telkek.
- (5) Közterületi kapcsolattal nem rendelkező teleken épületet elhelyezni, erre hatósági engedélyt kiadni nem lehet. A közterületi kapcsolatot telekegyesítéssel, vagy más módon meg kell oldani.
- (6) A Településszerkezeti Tervben előírányzott területrendezési feladatok érdekében a tervezett közterületeket ki kell alakítani, ezzel együtt végezhető el a Szabályozási tervben és a Helyi Építési Szabályzatban meghatározott előírásoknak megfelelő telekalakítások.
- (7) A rendelet építési övezeti előírásaiban szereplő legkisebb telekméreteket és telekszélességeket minden új telekalakításnál be kell tartani. Ettől eltérni csak a kialakult telekosztású területeken történő további telekalakítás esetében lehet a következők szerint:
  - a) Telekszélesség legkisebb mérete 14,0 m-re csökkenthető meglévő telkek megosztásakor, ha az övezetben előírt legkisebb telekterületek biztosíthatóak a megosztás után létrejövő telkeknél (ez az építési övezeten belüli legkisebb meglévő telek mérete).
  - b) Telekosztás esetén az építési hely a szomszédos telkeken jelölt szabályok szerint alakul, telekösszevonás esetén az építési hely is összevonódik.

- (8) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki, kialakult beépítésnél csak abba az esetben engedélyezhető, ha ez a terület terv szerinti használatát célozza és a közterületi kapcsolat más módon nem biztosítható.
- (9) Meglévő telkek a Szabályozási terven feltüntetettől eltérő továbbosztása, vagy összevonása az esetben, ha:
- a) háromnál több telket érint, vagy
  - b) nyeles telek kialakítása válik szükségessé, akkor
- a telekalakítási tervben igazolni kell, hogy a telekalakítás az övezetre és a telektömbre jellemző beépítési módot, építészeti megjelenést nem akadályozza. E tervnek /helyszínrajznak/ tartalmaznia kell jelen Szabályozási Terven jelölt építési hely módosulását is, értelemszerűen igazodva az érintett övezetben előírt elő-, oldal-, és hátsókert méretekhez, melyeket meg kell tartani.
- (10) Új, beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében az építési hatóságnak a telekalakítás kezdeményezőjét az 1997. évi LXXVII törvény 24.§ (3) bekezdése alapján utak és közművek létesítésére vagy a létesítés költségeinek viselésére kell köteleznie.
- (11) A telekalakítás során terepalakítással a kialakult terepviszonyok csak a feltétlenül szükséges és indokolt mértékben, változtathatók meg. Tereprendezés csak úgy engedélyezhető, ha azzal szomszédos ingatlanok számára értékcsökkenést nem okoz, az azokon lévő épületek biztonságát nem veszélyezteti s a tereprendezés következtében szomszédos ingatlan terepszintjéhez képest nem tér el. Ha ez nem lehetséges, támfal építendő. Sík terepen (telken belül mérhető szintkülönbség 1 m) terepfeltöltés csak akkor engedélyezhető, ha a telek terepszintje a szomszédos ingatlanoknál mélyebben van és a terület belvízzel veszélyeztetett, és csak a belvízveszély elhárításának mértékéig végezhető. (115 mBf)
- (12) Az övezetre előírt legkisebb telekméretet el nem érő kialakult ingatlan csak akkor minősíthető építési telekké, ha az 4. § (13.) bekezdés szerinti eljárás lefolytatása során az ingatlan az övezeti szabályoknak megfelelően beépíthető, és az épület kialakítására vonatkozó szabályok és egyéb jogszabályok betarthatók.
- (13) A tervezett területhasználatától és a szabályozási tervtől eltérő kialakult használat, - a terv szerinti igénybevétel időpontjáig a vonatkozó rendelkezéseken túl csak a kialakult használat megtartásával, és csak telekegyesítés és telekhatár-rendezés céljára engedélyezhető.

### 37. §

#### *Építés engedélyezése*

- (1) Belterületi beépítésre szánt területeken az építési engedély és a használatbavételi engedély kiadásának feltétele a következők biztosítása:
- a) építmény, továbbá a szomszédos ingatlanok és építmények rendeltetésszerű és biztonságos használata biztosított

- b) személy és közszolgálati járművek (mentő, tűzoltó) által megközelíthető
  - c) rendeltetésszerű használathoz szükséges közművek ( villamosenergia-szolgáltatás
  - d) közműves ivóvíz-szolgáltatás, közműves szennyvízelvezetés, közműves gázenergia-ellátás, a községi csapadékvíz-elvezetés nyílt- vagy fedett árokrendszerű kiépítettsége; illetve zárt csapadékvíz csatorna)
  - e) használat során keletkező nem veszélyes hulladékok elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének ill. helyi komposztálásának lehetősége biztosítható, a veszélyes hulladék elhelyezése, tárolása stb. a 120/2004. (IV. 29.) Korm. Rendelet alapján megoldható.
  - f) a rendeltetésszerű használathoz szükség es gépkocsi elhelyezése az OTÉK 42. §-ban előírtak szerint biztosítható.
  - g) Az építmény
    - Nem befolyásolhatja károsan
      - Az árvízvédelmet: a töltések mentett oldali rézsülábtól mért 110 méteres sávon belül tilos a pinceépítés, az anyaggödör létesítés, a kútfúrás, és mindennemű 1 méter mélységet meghaladó földmunka engedélyezéséhez az Észak-magyarországi Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság hozzájárulása szükséges,
      - a földalatti vizek szintjét, mozgását és tisztaságát,
      - a levegő minőségét.
    - Az ár- és belvízmentesítést megelőzően épülő épületek padlószintjeit – pince, illetve mélygarázs nélkül – a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet alapján, azaz a padlószint magassági elhelyezésének tekintetében a mértékadó árvízszint és az eddig előfordult legmagasabb árvízszint közül a magasabbat kell figyelembe venni, valamint a szennyvízelvezetés is ennek megfelelően legyen kialakítva.
    - A zajvédelmi rendeletekben előírt határértékeknél nagyobb zajterhelést nem okozhat.
- (2) Külterületen építés nem engedélyezhető, mivel a 10/2009. számú rendelettel elfogadott B. A. Z. Megyei Területrendezési Terv (24. § Nagyvízi meder övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki), valamint a 2003. évi XXVI törvény ezt nem engedi.
- (3) Ipari-, gazdasági és állattartó épületek létesítése, bővítése, átalakítása esetén ki kell kérni az illetékes szakhatóságok állásfoglalását a szennyvíztisztítás és a szennyvízelvezetés módjáról. Ezek teljesítése az építési engedély feltétele.
- (4) Mindennemű építés feltétele az építési terület vízrendezése, a csapadékvíz ill. a belvíz elvezetésének megoldása.
- (5) Az egyes terület felhasználási egységekben akkor telepíthetők a kivételesen elhelyezhető funkciók épületei, ha azok az övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön hatósági előírásoknak megfelelnek, valamint ha a használatukból eredő sajátos hatások (forgalom, zaj, anyagszállítás, emisszió) nem korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

- (6) A beépítésre szánt területeken az építési paraméterek egyedi meghatározásakor a „K” - kialakult állapot”-tal jelölt előírások esetében a környező azonos terület felhasználású területek telkeinek és épületeinek elhelyezését, kialakítását, műszaki jellemzőit kell figyelembe venni.
- (7) Meglévő épületen csak akkor engedélyezhető építési tevékenység, továbbá az engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérően épített építmények csak akkor kaphatnak végleges fennmaradási engedélyt, ha jelen szabályzatban foglaltaknak megfelelnek, illetve az építési tevékenységgel az előírások teljesíthetők.
- (8) Ócsánai területén az esetlegesen létesítendő üzemanyag-töltő állomás telepítéséhez szükséges hatástanulmányok építészeti, településképi vizsgálatot, látványtervet is kell tartalmaznia.
- (9) Közút területén lévő nyílt vízvezető árok lefedése, azon áthajtó létesítése csak az építési engedélyhez mellékelt közútkezelői hozzájárulás alapján lehetséges
- (10) Régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek esetében a mezőgazdasági művelés kivételével minden földmunkával járó, 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó tevékenység (pl. építkezés, stb.) engedélyezésébe be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) Észak-magyarországi Irodáját. Ezen kötelezettség minden esetben a tulajdonost illetve az építtetőt terheli.
- (11) Fentiekől eltérően építés a Szabályozási tervvel nem egyező terület felhasználás esetén akkor is engedélyezhető, ha:
  - Az építés a legszükségesebb (élet, vagyon, vagy közbiztonság, esetleg egészségügyi szempontok miatt elengedhetetlen) munkálatok elvégzésére irányul

### **38. §**

#### ***Építmények elhelyezése***

- (1) Közterületen és közhasználat céljára átadott területen csak a közparkok (Z) és a közlekedési területek előírásaiban engedélyezett építmények, köztárgyak, idegenforgalmi és információs tájékoztató táblák, építmények helyezhetők el hatósági építési engedély alapján.
- (2) Valamennyi építési övezetben illetőleg övezetben elhelyezhetők:
  - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
  - b) a köztárgyak,
  - c) a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
  - d) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
  - e) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
  - f) a megújuló energiaforrások műtárgyai a külön jogszabályok keretei között.
- (3) A településen hulladéklerakó (kommunális, veszélyes) nem helyezhető el.

- (4) Közterületen és közhasználat céljára átadott területen rendezvények esetén meghatározott ideig kivételesen elhelyezhetők a rendezvények célját szolgáló építmények. Ezeknek az építményeknek az állandó fennmaradására, funkciójára vonatkozóan semmiféle hatósági engedély nem adható ki.
- (5) Az előkert legkisebb mélységét a szabályozási terv állapítja meg, ennek hiányában a kialakult állapotnak megfelelő vagy 5,0 m.
- (6) Az 5,0 m-esnél nagyobb előkertben az 5,0 m-es vonalig:
  - a) kerti építmény közül csak a terepszintnél 0,5 m-nél magasabbra nem kiemelkedő lefedés nélküli terasz, az előkertben:
  - b) közmű-becsatlakozás építménye
  - c) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- (7) Az 5,0 m-nél kisebb előkertben csak:
  - a) közmű becsatlakozás építménye
  - b) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- (8) Az oldalkert nem lehet kisebb:
  - a) szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén 3 méternél, vagy a megengedett építménymagasság felénél,
  - b) oldalhatáron álló beépítési mód esetén 4 méternél, vagy a megengedett tűzvédelmi távolságnál.
- (9) A saroktelek elő- és oldalkertnek nem minősülő részén a hátsókertre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (10) A hátsókert legkisebb mélysége 6,0 m. Egyéb esetben a szabályozási tervben rögzítettek az irányadók. Az egyes telkekre vonatkozó elő-, oldal-, hátsókert méreteket a Szabályozási Terv tartalmazza, az építési helyeket jelöli.
- (11) Zártsorú beépítés esetén a Szabályozási Terven feltüntetett telkeknél kötelezően áthajtó létesítendő a belső telekrész gépkocsi megközelítésére, amennyiben a zártsorú beépítés „hézagosan zártsorú” formában zárt kerítésfallal valósul meg, az esetben a kapunak kell biztosítania a gépkocsi behajtás lehetőségét.

### **Zöldfelületek**

- (12) Az építési övezetre meghatározott minimális zöldfelületet lehetőleg háromszintes növényállomány (fakorona-, cserje- és gyepszint) telepítésével kell létesíteni úgy, hogy a telek be nem épített minden 100 m<sup>2</sup>-ére legalább egy nagy lombkoronát nevelő lombos fát kell telepíteni.
- (13) A zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás szárú növények legalább 50 %-a honos fajokból vagy azok természet



fajtáiból kerüljenek ki. Gyümölcsfát út melletti fasorként alkalmazni nem lehet. Lásd BNP nem javasolt fajok jegyzéke!

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

### **Kerítés**

- (15) A telek határvonalain - eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában - kerítés létesíthető.
- (16) A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. Ha azt a felek a telek hátsó határvonalán közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.
- (17) A kerítés kapuja a közterületre (kifelé) nem nyílhat.
- (18) Tömör kerítés csak legfeljebb 2 m magassággal létesíthető.
- (19) Kerítés létesítése esetén a telek tulajdonosa (kezelője, használója) a telek homlokvonalán, továbbá az útról nézve a jobb oldali telekhatáron és a hátsó telekhatárnak ettől az oldaltól mért fele hosszán köteles megépíteni és fenntartani.
- (20) Oldalhatáron álló beépítésű területen kerítés létesítése esetén a tulajdonos (kezelő, használó) a kerítést azon a telekhatáron köteles megépíteni és fenntartani, amelyhez az építési hely csatlakozik.

### **39. §**

- (1) Onga-Ócsanáros településrész területét építési szempontból
- beépítésre szánt (min. beépítettség 10%),
  - beépítésre nem szánt területbe (max. beépítettség 5%)
- kell sorolni.

- (2) Beépítésre szánt területek:

Területfelhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel
Lakóterületek	Falusias lakóterület	<b>Lf</b>
Különleges területek	Szennyvíztisztító területe	<b>K</b>

- (3) Onga- Ócsanáros területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységekbe sorolhatók.

Területfelhasználási egységek		
Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
	Megnevezés	Jel

Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési területek	Közút Szennyvízátemelő Transzformátor	Köa Piktogr. Piktogr.
Zöldterületek, erdőterületek	Közpark Védelmi erdő	Z E
Mezőgazdasági területek	Mezőgazd. kertés terület / zártkert	Mk
	Mezőgazdasági terület általános – szántó	Má
	Mezőgazd. általános terület: gyeperdő, rét, legelő Mezőgazd. Terület: szőlő	
Vízgazdálkodási területek	Folyó, patak, csatorna	V1
	Tavak, vízállások, mocsár	V2
	Töltések, gátak és védősávjuk	V3

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### 40. §

#### Lakóterületek – falusias lakóterület építési övezet

#### Lf

AZ ÉPÍTÉSI TELEK								
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építmény- magassága (m)	legkisebb területe m <sup>2</sup>	legkisebb telekszélesség	max. szintter. mutató	minimális zöldfelület i aránya %	Előkert
LF	O	30	4,5	K	K	0,4	50	5/K
LF	O	30	4,5	K/900	K	0,4	50	5/K
LF	O	30	4,5	K/1700	K	0,4	50	5/K
LF	SZ	30	4,5	K	K	0,4	50	5/K

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, 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 elhelyezhető:
1. lakóépület,
  2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  4. szálláshely szolgáltató épület,
  5. kézműipari építmény,
  6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  7. sportépítmény,
  8. üzemanyagtöltő.
- (3) A falusias lakóterületen belül a Szabályozási Terv határozza meg:
- a) a beépítés módját,
  - b) a legnagyobb beépíthető terület mértékét,
  - c) a legnagyobb építménymagasságot,
  - d) a legkisebb telekméretet.

## 41. §

### **Különleges területek K**

- (1) A terület a Szabályozási Terven K jellel és Szennyvíztisztító telep felírással szabályozott területfelhasználási egység.
- (2) A K (Szennyvíztisztító telep) területen belül a Szabályozási Terv határozza meg:
  - a beépítés módját,
  - a legnagyobb beépíthető terület mértékét,
  - a legnagyobb építménymagasságot,
  - a legkisebb telekméretet.

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

## 42. §

### *Közlekedési, közműelhelyezési, hírközlési terület*

#### ***Köa.***

- (1) A terület a Szabályozási Terven Köa jellel szabályozott terület-felhasználási egység.  
A terv a közlekedési területen belül az alábbiakat különbözteti meg:
  - a) Köa/1- országos mellékút,- települési főút,
  - b) Köa/2- települési gyűjtőút,
  - c) Köa/3- települési mellékút,
  - d) Köa/4- gyalogút, sétány,
  - e) Köa/5- kiemelt (szerkezet alakító) külterületi út.
- (2) A közutak, közterületek szélességét a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:
  - a) közlekedési építmények,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
  - c) igazgatási épület,
  - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (4) A szolgáltatott víz minőségének ki kell elégítenie az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló módosított 201/2001. (X.26.) Korm. rend. előírásait.
- (5) A vízbeszerzés, ivóvízellátás létesítményeinek környezetében tervezett létesítmények megvalósításánál be kell tartani a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelt előírásait.

- (6) A csatornázott településrészekben az ingatlanokon keletkezett szennyvizet lehetőség szerint minden esetben az üzemelő csatornára kell vezetni. ahol az ingatlan nem köthető rá közüzemi szennyvízcsatornára, ott zárt, vízzáróan kiképzett szennyvízgyűjtőt kell létesíteni.
- (7) A szennyvízelvezető hálózatra az önkormányzatnak ösztönöznie kell a lakossági rákötéseket. A közüzemi szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés esetén – azzal – egyidejűleg – az érintett ingatlanon esetlegesen meglévő közműpótló létesítményt fel kell számolni, helyét rekultiválni kell (műtárgy kiemelése, a talaj fertőtlenítése, betömedékelése).
- (8) A közcsatornába vezetett szennyvizek minőségének ki kell elégítenie a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendelet előírásait.
- (9) Ipari szennyvíz keletkezésével járó tevékenység esetén kötelezővé kell tenni a szükséges előtisztító műtárgy
- (10) 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.
- (11)<sup>2</sup>A fedvényterv a közlekedési területen belül az alábbi övezeteket alkalmazza:
  - a) KÖu-1 jelű - Gyorsforgalmi út övezete
  - b) KÖu-2 jelű - Földút övezete

## **43. §**

### **Zöldterület, Közpark**

#### **Z**

- (1)A terület a Szabályozási Terven Z jellel szabályozott területfelhasználási egység.
- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (4) A zöldterületen elhelyezhető:
  - a) a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.),
  - b) vendéglátó épület,
  - c) a terület fenntartásához szükséges épület.

<sup>2</sup> Módosította a 13/2016. (X. 26.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. október 26. napjától.

- (5) A zöldterületen épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el és az építménymagasság legfeljebb 4,5 m lehet.
- (6) Közpark területének legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, vagy fenntartani.
- (7) Közpark területén csak áttört kerítés vagy élő sövény létesíthető.

#### **44. §**

##### **Erdőterület**

*Ev /E/*

- (1) A terület a Szabályozási Terven E jellel szabályozott terület-felhasználási egység.
- (2) A tervezett erdők területén a mezőgazdasági használat az erdősítésig korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.
- (3) Védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet. Az OTÉK 32.§-a szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.
- (4) A védelmi rendeltetésű erdőterület alövezetében elhelyezhetők az OTÉK 32.§ (4) bekezdés szerinti építmények, továbbá a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló, de épületnek nem minősülő építmények is.
- (5) Az erdőterületen az övezeti előírások betartása mellett az erdészeti hatóságnál lefojtatott erdőterület igénybevételi eljárást követően az erdő rendeltetésének megfelelően épületek elhelyezhetők, kivéve a védelmi rendeltetésű erdőterület övezeteiden, mert ott épületet elhelyezni nem lehet. (Lásd még (4) pont.)

#### **45. §**

##### **Mezőgazdasági terület**

- (1) A mezőgazdasági terület az azonos tájjelleg, földhasználat, a beépíttség intenzitása, továbbá tájképi, környezetvédelmi, ökológiai érzékenysége szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:
- a) mezőgazdasági kertes terület (Mk),
  - b) mezőgazdasági általános terület (Má).

Mezőgazd. kertes terület	<b>Mk</b>
Mezőgazdasági terület általános – szántó	<b>Má</b>
Mezőgazd. általános terület: gyepek, rét, legelő	
Mezőgazd. terület szőlő	

- (2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető, de az erdőterületre vonatkozó szabályozás csak akkor alkalmazható, ha a rendezési terv módosításával az erdő erdőterület terület-felhasználási egységbe kerül.

#### **46. §**

#### **Mezőgazdasági kertes terület**

##### ***Mk***

- (1) A terület a Szabályozási Terven Mk jellel szabályozott terület-felhasználási egység.
- (2) Ócsanáros területén belül a sajátos körülmények között kialakult mezőgazdasági kertes területek ártéri zártkertek. (Hagyományos zártkerti területek: - Mk)

#### **47. §**

#### **Általános mezőgazdasági terület - szántó**

##### ***Má***

A terület a Szabályozási Terven Má jellel és (szántó) felírással szabályozott terület-felhasználási egység.

#### **48. §**

#### **Általános mezőgazdasági terület - rét, legelő, gyep,**

##### ***Má***

A terület a Szabályozási Terven Má jellel és (rét, legelő, gyep) felírással szabályozott terület-felhasználási egység.

#### **49. §**

#### **Általános mezőgazdasági terület – szőlő**

##### ***Má***

- (1) A terület a Szabályozási Terven Má jellel és (gyümölcsös) felírással szabályozott terület-felhasználási egység.
- (2) Az övezetben építhető épület művelés, tárolás, céljára max. 3% beépítettséggel.

#### **50.§**

#### **Vízgazdálkodási területek**

- (1) A terület a Szabályozási Terven V jellel szabályozott terület-felhasználási egység.

Vízgazdálkodási területek	Folyó, patak, csatorna	V-1
	Tavak, vízállások, mocsár	V-2
	Töltés, gát és védősávjuk	V-3

- (2) Beépítésre szánt területen belül a V-3 vízgazdálkodási területek védő- (kezelő) távolsága: mentett oldalon a töltés lábától számított 10 méter, a pinceépítési tilalom pedig 110 méter.

- (3) Beépítésre nem szánt területen a vízgazdálkodási területek védő- (kezelő) távolsága 10 méter (itt kerítés építési és ültetési tilalom van)
- (4) A vízfolyások, csatornák, tározók, tavak, holt medrek parti sávjára vonatkozóan be kell tartani a 21/2006. (I.31.) Korm. rendeletben előírtakat.

## **51. §**

### ***Környezetvédelem, hulladékgazdálkodás***

- (1) Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.
- (2) Tilos a veszélyes hulladékot a települési vagy más nem veszélyes hulladékok közé juttatni!
- (3) A település területén végzett tevékenységek során képződő hulladékokat – melyek körét a 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet 1. sz. melléklete határozza meg – elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.
- (4) A keletkezett veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, előkezelés, szállítás, hasznosítás, ártalmatlanítás) a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Kormányrendelet előírásai szerint kell gondoskodni.
- (5) A hulladékok kezelésére való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.
- (6) A rendezési terv által érintett területen kiemelt figyelmet kell fordítani a lakosság, az intézmények és közterületek települési szilárd hulladékainak magas színvonalú gyűjtésére és rendszeres elszállítására, mint kötelezően ellátandó közszolgáltatás végzésére.
- (7) A településen keletkező építési és bontási hulladék kezelését, tervezését és elszámolását a 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásai szerint kell végezni.
- (8) Ennek érdekében megfelelő számú és színvonalú gyűjtő edényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet üritését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.
- (9) A köz- és parkterületek tisztántartását, takarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell végezni.

## **52. §**

- (1) A terület határai: nyugaton és délen: a Vadász-patak, északon: a Szikszóval, illetve Sóstófalvával közös közigazgatási határ, keleten: a Hernád.
- (2) A területen területet felhasználni továbbá telket alakítani, építési munkát végezni, és ezekre hatósági engedélyt adni csak az általános előírásoknak megfelelően és jelen

Településszerkezeti Terv leírása és a Településszerkezeti Terv együttes alkalmazásával és figyelembevételével lehet.

- (3) A terület-felhasználási egységek építési övezeti és övezeti szabályozását a Szabályozási Terv és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzat határozza meg.
- (4) A Településszerkezeti Terv a Földhivatal digitális alaptérképének felhasználásával készült, melyet a tervezés számára az Önkormányzat biztosított. Amikor a terület határainál a Vadászpatakról van szó, akkor az alatt az említett térképen szereplő, a valóságban ma is meglévő nyomvonalat értjük, hiszen az távlatban is megmarad. Tudva ugyanakkor, hogy a tervezett ármentesítő munkálat lényeges eleme, hogy a Vadász-patak vizét, elsősorban: nagyvizét már az északi védgát fölött Új csatornában a Hernádba kell juttatni.
- (5) A Településszerkezeti Terv a belterület határát csak ott javasolja módosítani, ahol a tervezett védművek metszik a jelenlegi határt. Belterület csak a védett oldalon maradhat. (Kivétel, az üdülőterületként használt 115 mBf feletti zártkerti telekcsoport. Az esetben, ha a védgát megépül, vissza kell térni a terület-felhasználás kérdésére, mert annak extenzív formái ityen ráfordítással aligha tarthatók, ezért a védett területen a belterületi határ ,a beépítésre szánt területek határának kérdése újragondolandó.
- (6) A Településszerkezeti Terv Onga-Ócsanáros területén belül terület-felhasználási szempontból:
  - a) beépítésre szánt területeket és azon belül építési övezeteket,
  - b) beépítésre nem szánt területeket és azon belül önálló funkcionális övezeteket különít el.
- (7) Az egyes területegységeken belüli övezeti besorolást a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat határozza meg.

Beépítésre szánt területek

Lf - Falusias lakóterület,

K — Különleges terület — szennyvíztisztító,

Beépítésre nem szánt területek

Köa — Közlekedési terület,

Z — Zöldterület közpark,

E — Erdőterület — véderdő

Mk — Mezőgazdasági kertes terület !zártkert/

Má - Mezőgazdasági terület — általános: gyeper, rét, mező, legelő,

Má - Mezőgazdasági terület — szántó,

Má - Mezőgazdasági terület - szőlő,

V-1 — Vízgazdálkodási terület: Hernád, Vadász-patak, csatorna,

V-2 — Vízgazdálkodási terület: tavak, vízállás, mocsár,

V-3 — Vízgazdálkodási terület: töltés, gát és védősávja,

a) A morfológia elemei: rétegvonalak, állóvizek, vízfolyások, stb.,

b) Közigazgatási, tulajdoni határok,

c) A közlekedési rendszer elemei és azok hierarchiája,



- d) A területfelhasználás eltérő funkciójú elemei és azok határa,
- e) A környezetvédelem szempontjából kiemelten fontos /OTrT-ben jelölt! ökológiai hálózatok és természeti területek övezete, azok határai,
- f) A régészeti és műemléki területek.

- (8) A Településszerkezeti Terv elemeinek megváltoztatásához a Településszerkezeti Tervet és a hozzá tartozó Településrendezési Leírást módosítani kell. Amennyiben a változás övezeti szabályozást is érint, úgy a Szabályozási Tervet és a hozzá tartozó Helyi Építési Szabályzatot is módosítani kell.
- (9) A módosítás az érintett terület-felhasználási egységet magába foglaló legalább egy tömbre vonatkozzon, és az adott terület környezetében lévő szomszédos tömbök együttesét is vegye figyelembe.
- (10) Amennyiben a Településszerkezeti Terv módosítása vonalas jellegű létesítményeket és főforgalmi, forgalmi és gyűjtő utakat érint, úgy az érintett szakasz teljes egészének környezetét is figyelembe kell venni.

Vonatkozó terv: Tsz-I Szerkezeti Terv M = 1:4000

### 53. §

A település közigazgatási területén lévő területhasználati egységek szint terület-sűrűségét az alábbi táblázat tartalmazza.

Sorszám	Terület-felhasználási egység	Szintterület-sűrűség
<b>Beépítésre szánt</b>		-
1.	Lakóterület	-
2.	nagyvárosias lakóterület	-
3.	kisvárosias lakóterület	-
4.	kertvárosias lakóterület	0,6
5.	falusias lakóterület	0,45
6.	Vegyes terület	-
7.	településközponti terület	2,0
8.	központi vegyes terület	-
9.	Gazdaság terület	-
10.	kereskedelmi szolgáltató terület	2,0
11.	ipari terület	1,5
12.	Üdülőterület terület	-
13.	üdülőházas terület	0,8
14.	hétvégi házas terület	0,2
15.	Különleges terület	0,1
<b>Beépítésre nem szánt</b>		
16.	közlekedési terület	-
17.	zöldterület	0,01
18.	erdőterület	-
19.	mezőgazdasági terület	0,03
20.	egyéb terület	0

(Szintterület: valamennyi építményszint területének összege. Szintterület-sűrűség: a terület felhasználási egység területének és a rajta elhelyezhető épületek összes szintterületének a viszonyszáma. )

**54. §**  
**Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**

(1) A település igazgatási területén az alábbi (ingatlan nyilvántartásban is ekként bejegyzett) közterületek találhatók:

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Rendeltetés</b>
<b>Onga belterület</b>	
15	utca/közterület
39/6	"
39/20	"
39/38	"
41/1	"
41/3	"
41/14	"
41/25	"
41/42	"
42	"
53/1	"
61	"
63	"
78	"
109	"
116	"
128/3	"
129/3	"
134/3	"
146	"
172	"
174/7	"
194	"
205	"
214	"
222	"
232	"
255	"
267	"
268	"
280	"
294	"
296/9	közterület/bányatelek

296/10	utca/közterület
323	"
369	"
386	"
<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Rendeltetés</b>
400	"
459	"
466	"
490	"
492	"
493	"
499	"
539	"
540	"
552	"
580	"
589	"
590/3	"
626	"
664	"
665	közút
666/1	utca/közterület
667	"
678	"
694	"
699/2	utca/közterület
732	közút
733/3	utca/közterület
739/3	"
740	"
762	"
765	"
766	"
777	"
800	"
821	"
832	"
864	"
865	"
888	közpark
894/3	utca/közterület
895	"
910	"

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Rendeltetés</b>
953	"
966	"
977	"
979	"
1012	"
1013	"
1054	"
1059	"
1064	"
1070	"
1076	"
1096	"
1097/1	"
1097/14	"
<b>Ócsanáros-belterület</b>	
2001	közút
2005	utca/közterület
2010	"
2020	"
2029	"
2031	"
2031	"
2032	"
2047	"
2048	közterület
2069	utca/közterület
2087/1	közterület
2087/2	"
2087/3	közút
2102	gát/közterület
2117	utca/közterület
2122	töltés
2135	utca/közterület
2155	közterület
2156	töltés
2157	közterület

<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Rendeltetés</b>
<b>Külterület</b>	
02	országos közút
015	közút
019	"

024	"
027	"
029	"
032	"
035	"
037	"
039	"
043	"
045	"
060	országos közút
060/62	"
062	közút
065/2	"
065/3	országos közút
071/2	közút
094	"
0103	"
0104	"
0109	"
0119	"
0124/1	"
0124/2	"
0127	országos közút
0128	közút
0134	"
0138	országos közút
0162	közút
0163	"
0166/6	út
0171	közút
0181	közút
0193	"
0202	"
0218	"
0221	"
<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Rendeltetés</b>
0222/44	út
0223/9	"
0223/15	"
0233	közút
0234	"
0248	"
0253	"
0259	"
0260/1	"

0260/2	"
0261/3	"
0266	"
0268/1	"
0268/2	út
0269	közút
0271	"
0275	"
0277	"
0280	"
0306/1	"
0307	"
0311	"
0325	"
0331	"
0335	"
0340	"

- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (5) A település közterületein engedélyezhető eltérő használat az alábbi lehet:
- hirdető berendezés elhelyezése,
  - árusítópavilon létesítése,
  - közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények.
  - köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - szobor, díszkút elhelyezése,
  - távbeszélő fülke elhelyezése,
  - építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyag tárolás.
- (6) A közterületen elhelyezhető építményekkel szembeni elvárások:  
Max. 20 m<sup>2</sup>, max. 3,0 m építménymagasság.
- (7) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatának időtartamát, a közterülethasználat egyéb feltételeit, illetőleg a használat díját a közterület tulajdonosa esetenként pályázat útján, esetleg e tulajdonosi elvárásokat és az engedély nélküli használat szankcióit tartalmazó külön rendeletben szabályozza.

## 55. §

### Közművek elhelyezésének, üzemeltetésének rendje:

- (1) A közművek területigénnyel járó létesítményeit, továbbá a működésük által megkövetelt védőterületeket a településszerkezeti tervben feltüntetett (és a szabályozási terven is jelölt) területeken kell elhelyezni.
- (2) A szennyvizek elhelyezésére (kezelésére és tisztítására) vonatkozóan a mindenkori hatályos előírások mérvadóak.
- (3) A közművek elhelyezésével érintett (a szabályozási terven építési korlátozással jelölt) területeken belül építmény elhelyezése csak az illetékes szakhatóság eseti előírásai szerint (esetleg ideiglenes jelleggel) kerülhet sor.

### **Helyi értékvédelem**

#### **56. §**

A település védelem alatt álló építményei:

(1) Országos védelem alatt álló építmények:

a) Hrsz: 79/2 református templom

építési hatósági ügyekben a Műemlékvédelmi Hivatal illetékes eljárni.

Az 1997. évi LIV. törvény 3. és 31. §.-a értelmében a védett műemléki templom körüli ingatlanok, mint műemléki környezet védettek.

Ezen területen az OMVH építési ügyekben szakhatóság, az OMVH által lehatárolt területen. Az alábbi ingatlanokat érinti:

HRSZ: 52; 72/1; 79/2 (A templom); 79/3, 79/4; 80; 91; 96, valamint a szabályozási terv szerinti megosztásban az alábbi telkek É-NY -i területrészeit:

HRSZ: 7; 8; 9; 11; 12; 13; 14; 16/2; 16/3; 17; 19; 20; 21.

(2) Helyi védelem alatt álló építmények:

a) Hrsz: 20 - lakóépület

b) Hrsz: 122/4 - volt Koczán kúria

c) Hrsz: 274 – r.k. templom

d) Hrsz: 0167/6 - volt Darvas kúria.

e.) Onga Főtér — Dísz tér Hrsz.:5311, 205, 222, utcák részletei, 221 Kultúrház előkertje,

f.) Berzsényi utcai fasor Hrsz.:665.

g.) Dózsa Gy. u. 22.sz., 24.sz, Hrsz.: 396, 397.

h.) Kegyeleti Park Flrsz. :460.

i.) Gesztely felé eső Artéri Hídsor Hrsz.: 021, 02

j.) Turul-emlékmű Hrsz:0 129

(3) A védett épületek, területek hasznosítása, fenntartása

a.) Védett épületek belső korszerűsítését, átalakítását, bővítését a védettség nem zárja ki, de az épület jellege nem változhat. A tervezés és a munkálatok a védettség szempontjaival összhangban legyenek.

b.) Védett épületek átalakításához, bontásához, bővítéséhez, a védett területek átalakításához a képviselő-testület hozzájárulását kell kérni.

- c.) Védett természeti területeken végzett munkák az értékeket nem veszélyeztethetik, a terület jellegét nem változtathatják meg.
- d.) Védett fák kivágásához hozzájárulás csak a fák biológiai pusztulása esetén adható.
- e.) Védett területekre (utcák, utcarészek, természeti területek, stb.) építési engedély csak olyan esetben adható, ha az, az eredeti jelleget nem változtatja meg.
- f.) A védett értékekről törzskönyvet kell vezetni. A törzskönyvnek tartalmaznia kell:
- a védett érték megnevezését
  - pontos helyét (utca, helyrajzi szám)
  - tulajdonosát, kezelőj ét. használój át
  - a védelemre javaslatot tevő nevét
  - a védelem indoklását
  - a védett érték fotóját
  - a védelmet jelentő határozat számát, időpontját.
- g.) A község területére készítendő új rendezési terveknek és rendezési terv felülvizsgálatoknak a helyi védelem szempontjait figyelembe kell venniük.

## 57.§

### Környezet és természetvédelmi szabályok

#### Egyéb természetvédelmi célú kategóriák által érintett területek

- (1) Onga Város területén kijelölt Natura 2000 hálózati elemek az alábbiak:
- a.) **Zemplén hegység, a Szerencsi-dombsággal és a Hernád-völgygel (HUBN10007)** – Bükki Nemzeti Park Igazgatóság illetékességi területén található különleges madárvédelmi területek
  - b.) A Natura 2000 hálózat által érintett telkek helyrajzszámos listáját az **1. melléklet** tartalmazza.
- (2) Tilos a Natura 2000 terület állapota, állaga és jellege elsődleges rendeltetésével ellentétesen történő megváltoztatását, valamint minden olyan beruházás végzését, illetve tevékenység folytatását - kivéve, ha kiemelt közérdekről van szó - amely a terület elsődleges rendeltetéséből fakadó védelmi célokkal ellentétes. A fentieknek megfelelően a jogszabályban rögzített Natura 2000 területeken a jelenlegi területhasználatok fenntartása szükséges, esetleges módosításokhoz az illetékes természetvédelmi szakhatóság hozzájárulása szükséges.
- (3) A Natura 2000 területre - ha külön jogszabály alapján védett természeti terület - a Természetvédelméről szóló törvény, a védetté nyilvánító jogszabály, illetve a HÉSZ vonatkozó előírásait együttesen kell alkalmazni.
- (4) Az övezet területén tilos engedély nélkül olyan tevékenységet folytatni, vagy olyan beruházást végezni, amely a terület védelmi céljainak megvalósítását akadályozza.
- (5) Natura 2000 területen a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóság engedélye, illetve hozzájárulása szükséges
- a.) a gyep feltöréséhez, felülvetéséhez;



- b.) a terület helyreállításához, jellegének, termőföld más célú hasznosítását eredményező területhasználatához
- c) az erdőkről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó fa, facsoport, fás legelőn lévő fa kivágásához, telepítéséhez;
- d) talajfelszínen zajló, technikai jellegű sporttevékenység folytatásához.

- (6) A Natura 2000 területre közvetlen kihatással lévő vagy azt közvetlenül érintő más hatósági eljárás során az igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges, így különösen:
- a) telekalakítás, területfelhasználás, építés és használatbavétel engedélyezéséhez;
  - b) nyomvonalas létesítmény és földmű építése engedélyezéséhez;
  - c) vízimunka, vízilétesítmény és vízhasználat engedélyezéséhez;
  - d) ipari, mezőgazdasági, szolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges telep létesítésének engedélyezéséhez;
  - e) erdészeti, vadászati, halászati hatósági eljárásban;
  - f) bányatelek megállapítására, módosítására;
  - g) az ásványi nyersanyag feltárására, kitermelésére, vagy a kitermelés szünetelésére;
  - h) meddőhányó hasznosítására;
  - i) bányászati létesítmények építésére és üzembe helyezésére;
  - j) továbbá a bányászattal összefüggő vízjogi hatósági eljárásokra.

(7) Természeti területek

- a.) A Természeti területeket érintő telkek helyrajzszámos listáját a **2. melléklet** tartalmazza.
- b.) Természeti területen az igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges:
  - ba) a termőföld más célú hasznosításához, művelés alól kivett terület újrahasznosításához;
  - bb) a földtani kutatáshoz és az ásványi nyersanyag kutatására vonatkozó műszaki üzemi terv jóváhagyásához, a bányatelek megállapításához, az ásványi nyersanyag feltárására, kitermelésére, a kitermelés szünetelésére, továbbá a bányabezárásra vonatkozó műszaki üzemi tervek és a tájrendezési terv jóváhagyásához;
  - bc) a vizekben a halászati üzemtervek jóváhagyásához.
- c.) Természetes és természetközeli állapotú vizes élőhelyek, különösen folyóvizek, tavak partvonalának, valamint a vizeket kísérő természetes életközösségek (növénytársulások) állapotának megváltoztatásához, vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, tavak partjától számított 100 méteren belül meglévő épületek, építmények, létesítmények, átépítéséhez, átalakításához, vízi létesítmények, kikötők, illetve a halászati célú hasznosítást szolgáló létesítmények létesítéséhez, kivitelezéséhez az igazgatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- d.) A kataszterezett, illetve később jegyzékbe vett Természeti Területek kezelési előírásairól az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság gondoskodik.  
A természetközeli állapotú területeken (természeti terület) - az ember által csekély mértékben befolyásolt élőhelyek, tájrészletek – a területhasználat módosítása, a termőföld művelési ágának megváltoztatása, építéssel összefüggő tevékenységek csak a természet védelméről szóló törvény előírásai szerint, a Természetvédelmi Szakhatóság hozzájárulásával végezhetők.
- e.) Új épület, építmény elhelyezése, oktatási, kutatási, ismeretterjesztési, ökoturisztikai és a természeti terület fenntartását szolgáló céllal létesíthető az illetékes Nemzeti Park Igazgatóság egyetértése esetén.

(8) Nemzeti Ökológiai Hálózat által érintett területek övezete

- a.) Ökológiai hálózat övezete: a természetes és természetközeli élőhelyek rendszere, amely az élő-helyek közötti ökológiai folyosók által biztosított biológiai kapcsolattal elősegíti a fajok vándorlását, terjedését és ezáltal a biológiai sokféleség megőrzését.
- b.) A meglévő természetszerű gazdálkodási módok (gyep, nádas, erdő) megtartandók, területhasználat változtatás illetve művelési ág váltás csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.
- c.) Az övezetben erdőtelepítés és erdőfelújítás őshonos fajokkal, természetkímélő módon a termőhely-típusra jellemző elegyarányoknak megfelelően végezhető.
- d.) Új beépítés, műszaki infrastruktúra telepítés, bármilyen környezetszennyező, természeti értéket veszélyeztető vagy zavaró tevékenység az ökológiai hálózathoz tartozó területeken nem helyezhető el.
- e.) Az ökológiai hálózat övezetébe tartozó területeken nem jelölhetők ki beépítésre szánt területek.
- f.) A meglévő természetszerű gazdálkodási módok (gyep, nádas, erdő) megtartandók, területhasználat változtatás illetve művelési ág váltás csak a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.
- g.) Bármilyen környezetszennyező, természeti értéket veszélyeztető vagy zavaró tevékenység az ökológiai hálózathoz tartozó területeken nem helyezhető el.

(9) Egyedi Tájértékek területei

Az egyedi tájértékek kataszterezése és kihirdetése után a természetvédelmi törvény 7. § (4) be-kezdése és a 166/1999. (XI. 19.) kormányrendelet 1. §-a alapján, az egyedi tájértékekkel kapcsolatos eljárásokban az illetékes természetvédelmi felügyelőséget, mint szakhatóságot be kell vonni.

**58. §**

**Építésjogi követelmények**

- (1) A település beépítésre szánt területén épület csak építési telken helyezhető el. (kivételt képeznek ez alól a közterületen, zöldterületen történő építések)
- (2) A település beépítésre nem szánt területein új építményt építeni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, rendeltetését vagy használati módját megváltoztatni csak akkor szabad, ha
  - a) a terület rendeltetésszerű használatát szolgálja,
  - b) közérdeket nem sért,
  - c) az építmények csak a hozzájuk tartozó területen jelentéktelen hányadát veszik igénybe és biztosított, hogy az építmények a telek területe nélkül nem idegeníthetők el.
- (3) Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területeket, területegységeket a szabályozási terv tartalmazza.
- (4) Telekalakítási, illetőleg építési tilalom: területrendezési feladatok megvalósítása, természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében rendelhető el
  - a) telekalakítási, illetőleg építési tilalom

Tilalommal terhelt ingatlan hrsz-a	Tilalom célja	Tilalom érdekeltje	Tilalom időtartama
2106/1	telekalakítás	Hrsz:2105/1 Hrsz:2105/2	5 év

b) A tilalmat az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni, a bejegyzés elmaradása a tilalom hatályát nem érinti.

c) A telekalakítási és építési tilalommal terhelt területeken az alábbi munkálatok végezhetők:

- ca) bontási munkák,
- cb) védelmi munkák,
- cc) állagmegóvás, stb.

### 59. §

#### Telekalakítás szabályai

(1) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően.

(2) A szabályozási terv szerinti Hrsz: 41/40 telekcsoport rendezésénél a teleket egyesíteni kell, az egyesített földrészletből ki kell venni a közterületeket, majd a fennmaradt területet a területre vonatkozó előírásoknak megfelelő telkekre kell felosztani.

### 60. §

(1) Elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot az alábbi ingatlanok esetében:

Helyrajzi szám	Ingatlan felhasználásának célja
8-17 telkek déli végei	lakótelek kialakítás
187,195,196,197,198 telkek déli része	lakótelek kialakítás
200, 201, 202 telkek déli része	lakótelek kialakítás
038/1	lakótelek kialakítás
038/2 északi sávja	lakótelek kialakítása
0107/4	lakóterület bővítés
731/1,2,3 telkek nyugati része	temető bővítés
0116/1,2,4,5,6,7,8,9,0116/18	lakóterület és temető bővítés
0126,0164,0172/3	vállalkozói övezet kialakítása
061	vállalkozói övezet kialakítása

(2) Elővásárlási jog gyakorlására a költségvetés elkülönített fejezetet tartalmaz, melynek felhasználásáról a képviselő-testület esetenként - 60 napon belül - határoz.

## 61. §

Kisajátításra tervezett ingatlanok: építési és telekalakítással terhelt ingatlanok a szabályozási terven nincsenek.

## 62. §

(1) Helyi közút céljára történő lejegyzés

Ingatlan hrsz-a	Közút neve	Lejegyzés célja ( építés, szabályozás)	Terület nagysága	Eljárás várható időpontja
18	határbajáró	Az eredeti állapot visszaállítása	1248	
19-35 és 37 telkek déli vége	Új utca	Belterületi perem-út a tömb telkeinek megoszthatósága miatt	(400 fm, 8-22 m szélességben) 6000	
199 telek déli része	A Szegfű utca folytatása	tömbfeltáró	(160x16m) 2560	
422 telek déli 14 m sávja	Új utca	Híd építés	(14x58 m) 812	
435 telek déli 14 m sávja	Új utca	Híd építés	(14x40 m) 560	
658	Tömbfeltáró utca	tömbfeltárás	1707	
633-652 telkek végei 8-9 m	Tömbfeltáró utca	Tömbfeltárás	2550	
2106/2	névtelen	A rév forgalmának biztosítása	945	

(2) Szorgalmazni kell a helyi közút céljára történő lejegyzéskor, hogy a közút kialakításában érdekeltek a kártalanítási igényeikről lemondjanak. A kártalanítási összeg megállapításánál figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetőleg az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlan érték-növekedést.

## 63. §

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

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

## 64. §

(1) A tervszerű tervgazdálkodás, a beépítés helyes sorrendje és a településkép előnyösebb kialakítása érdekében településrendezési kötelezések nincsenek.

(2) Az elrendelt településrendezési kötelezettségeket az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyezni.

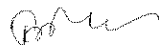
## 65. §

- (1) Településrendezési intézkedések következtében okozott károk esetében a tulajdonost, haszonélvezőt korlátozási kártalanítás illeti meg, melynek eljárási rendjét, mértékét és rendszerességét az 1997. évi LXXVIII. törvény 30.§-a szabályozza.
- (2) A korlátozási kártalanítást az köteles megfizetni, akinek az érdekében a településrendezési intézkedés történt.


## 66. §

### Záró rendelkezések

- (1) Ez a rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Ezzel egyidejűleg hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló 6/2004. (VI.8.), 2/2006. (II.15.), 6/2008. (III.19.), 7/2008. (III.19), 16/2008. (X.15.), 13/2009.(VI.27.), 5/2011. (II.25.), 4/2013.(III.20.), 11/2013. (V.29), 13/2013. (VII.12.), 15/2014. (X.1.) önkormányzati rendeletekkel módosított 11/1999. (VI.1.) önkormányzati rendelet.

  
Farkas Lászlóné  
jegyző

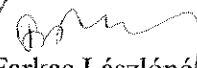


  
Dr. Madzin Tibor  
polgármester

### Kihirdetési záradék:

Ez a rendelet 2016. február 10. napján kihirdetésre került.



  
Farkas Lászlóné  
jegyző

**Natura 2000 hálózat által érintett területek**

<b>Natura 2000 hálózat által érintett területek Onga közigazgatási területén (hrszt)</b>
0203/6, 0203/7, 0203/8, 0207, 0218, 0219, 0220, 0221, 0222/1, 0222/2, 0222/3, 0222/4, 0222/5, 0222/6, 0222/7, 0222/8, 0222/9, 0222/10, 0222/11, 0222/12, 0222/13, 0222/14, 0222/15, 0222/16, 0222/17, 0222/18, 0222/19, 0222/20, 0222/21, 0222/22, 0222/23, 0222/24, 0222/25, 0222/26, 0222/27, 0222/28, 0222/29, 0222/30, 0222/31, 0222/32, 0222/33, 0222/34, 0222/35, 0222/36, 0222/37, 0222/38, 0222/39, 0222/40, 0222/41, 0222/42, 0222/43, 0222/44, 0222/45, 0234, 0235/1, 0235/2, 0236, 0237/2, 0237/3, 0237/4, 0237/5, 0241/1, 0241/2, 0242/1, 0243, 0244, 0247, 0248, 0249, 0250, 0253, 0255, 0259, 0260/2, 0261/1, 0261/3, 0262/1, 0262/2, 0263/3, 0263/5, 0263/6, 0263/7, 0265/1, 0265/2, 0265/5, 0266, 0267/1, 0267/3, 0268/1, 0268/3, 0268/4, 0268/5, 0269, 0271, 0272/1, 0272/2, 0272/3, 0272/4, 0272/5, 0272/6, 0274/3, 0274/4, 0274/5, 0274/6, 0274/7, 0275, 0276/1, 0276/3, 0276/4, 0277, 0278/1, 0280, 0281/3, 0281/4, 0281/5, 0286, 0297/1, 0298, 0303/2, 0303/3, 0303/5, 0303/7, 0303/8, 0305/3, 0305/4, 0305/5, 0306/1, 0307, 0308/3, 0308/4, 0311, 0312/1, 0312/3, 0312/4, 0322, 0324, 0325, 0326/1, 0326/2, 0326/3, 0327/1, 0328/1, 0328/2, 0328/3, 0331, 0332/1, 0332/2, 0332/3, 0333, 0334/1, 0335, 0336/2, 0338/1, 0338/2, 0338/3, 0339, 0340, 0342/1, 0343, 0344, 0345, 0346/3, 0346/4, 0347/4, 0347/5, 0347/6, 0348

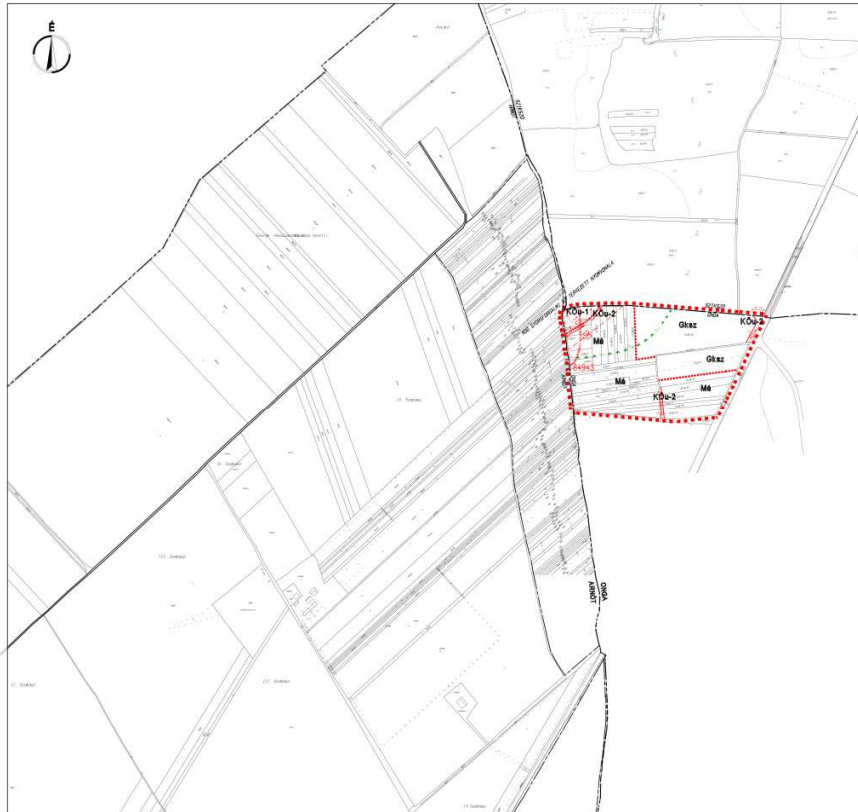
**KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETMEGŐRZÉSI TERÜLETEK**

**Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található kiemelt jelentőségű természet megőrzési területek**

**Hernád-völgy és Sajóládi-erdő (HUAN20004) terület**

Hrsz.: 0297/1, 0298, 0327/1, 0338/1, 0338/2, 0338/3, 0339, 0340, 0342/1, 0343, 0344, 0345, 0346/3, 0346/4, 0347/4, 0347/5, 0347/6, 0348

**1. melléklet  
a 13/2016. (X.26.) önkormányzati rendelethez**



**ONGA VÁROS  
KÖLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV  
MÓDOSÍTÁS (FEDVÉNYTERV)  
M30 GYORSFORGALMI ÚT BEILLESZTÉSE  
KSZT - M/2016**

**M = 1 : 10000**  
Onaga Város Önkormányzata  
2016. (...) sz. önkormányzati rendeletének  
1. sz. melléklete  
**2016. SZEPTEMBER**

**JELMAGYARÁZAT**

- Tervezési terület határa
- Közigazgatási határ
- Belterület határa

**A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szelvény
- Építési övezet, övezet határa

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

- GKaz** Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK JELE**

- KÖ-1** Központi közlekedési terület - gyorsforgalmi út övezet
- KÖ-2** Központi közlekedési terület - földút övezet
- MA** Általános mezőgazdasági terület

**A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

- Kötelező megszűntető jel

**VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZTETÉS**

- **ÜRSZÉKSÉGVÉDELLEM**
  - Régészeti lelőhely határa
- **TAJ- ES TERMÉSZETVEDELEM**
  - Tájképvédési szempontból kiemelten kezelendő terület határa
- **KÖRNYEZETVEDELEM**
  - Országos vízrendéségi terület övezet területe
- **ESYÉB**
  - Védőtávolság határa

*A.D.U. Építész Iroda Kft.*  
ARCHITECTURAL DESIGN AND URBAN PLANNING  
1118 Budapest, Károlyi utca 16. Tel: 06 1 259 79 30  
info@aduepitesz.hu

Feladó tervező:	dr. Gajdos István okl. építészmérnök	TTI 01-9072
Teljesítéstervező:	Körönczi Judit okl. építészmérnök	TTI 01-1977
Teljesítéstervező:	Körönczi Judit okl. építészmérnök	TTI 01-1977
Teljesítéstervező:	Cs. Kelen Ágnes okl. építészmérnök	TTI 01-3760
Teljesítéstervező:	Illyés Zsuzsanna okl. tájépítész	TK/1 01-5028
Zöldfelület- könyvtárolás- tervező:	Mészáros Szilvia okl. tájépítész	TTI 01-14265
Közlekedéstervezés:	Hantos Gyula okl. építészmérnök	TTI 01-14265

2016. szeptember  
Készült az alábbi adatok felhasználásával.