

R E G I O N Á L
Tervező és Fővállalkozó Kft.
Salgótarján, Mártírok útja 1.

Msz: T-504/2001.

CSERHÁTSURÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

6/2002. (VIII. 27.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET

I.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §.

- (1) Cserhátsurány község Helyi Építési Szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) ezen rendelet állapítja meg.
- (2) Jelen rendelet hatálya alatt álló területen területet felhasználni, építési telket és területeket kialakítani, épületet, műtárgyat és más építményt tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. és az 1999. évi (XV. tv.)
 - az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997/XII. 20. Korm. rendeletek (továbbiakban: OTÉK) előírásai,
 - jelen rendelet és Szabályozási Terv előírásai szerint szabad.

2. §.

A Helyi Építési Szabályzat csak a településrendezési tervek módosításának keretében módosítható.

II.

A TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSA

3. §.

- (1) E rendelet a község közigazgatási területén építési szempontból:
 - a) beépítésre szánt (beépített és további beépítésre tervezett)
 - b) beépítésre nem szánt területeket határol le.
- (2) A további beépítésre tervezett területeket és azok rendeltetését a Szabályozási Terv határozza meg.
- (3) A további beépítésre tervezett területek felhasználásáról, igénybeviteléről - a tényleges igények függvényében az előírt közmű- és közlekedési kapcsolatok kiépítésével - és egyéb területelőkészítési feladatok végrehajtásával kell gondoskodni.

- (4) A további beépítésre tervezett területen a tervezett megvalósítás előtt
- a) csak a terület eredeti rendeltetésének megfelelő, ideiglenes jellegű és igénybevétel esetén kártalanítás igénye nélkül elbontandó építmények létesíthetők,
 - b) terepszint alatti építmények - a közmű létesítmények kivételével - nem létesíthetők.
- (5) A belterületi határ módosításáról a szabályozási tervlapnak és a jelen előírásoknak megfelelően kell gondoskodni.
- (6) A tervlapon feltüntetett belterületi határokat, a Cserhátsurány Polgármesteri Hivatalnak a Megyei Földhivatallal való egyeztetés után kell rögzíteni. A tervezett belterületi határokat, annak jóváhagyásáig irányadónak kell tekinteni.

4. §.

A beépítésre nem szánt területek alapvetően a mezőgazdasági művelés, az erdőgazdálkodás, a közlekedés és a közművek, a zöldterületek, valamint a védelem céljára felhasználható területek.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEI

5. §.

- (1) E rendelet a Szabályozási Terv szerint a beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege szerint területfelhasználási egységekre, azokat további építési övezetekre tagolja.
- (2) A beépítésre szánt terület általános és sajátos építési használatuk szerint:
- 1. lakó-,
 - 1.1. falusias lakó (FL)-,
 - 2. vegyes-,
 - 2.1. településközpont vegyes (TV)-,
 - 3. gazdasági-,
 - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (KG)-,
 - 3.2. ipari gazdasági (IG)-,
 - 4. üdülő-,
 - 4.1. hétvégi házas (HÜ)-, valamint
 - 5. különleges területfelhasználási egységekre tagolt

LAKÓTERÜLET

6. §.

Falusias lakóterület. (FL jelű)

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 6,0 m-es épületmagasságú (tetőtérbeépítés megengedett), legfeljebb kétlakásos lakóépületek, a mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
 - a) lakóépületek,
 - b) mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
 - c) kereskedelmi, szolgáltató vendéglátó épület,
 - d) szálláshely szolgáltató épület,
 - e) kézműipari építmény,
 - f) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - g) sportépítmény,
 - h) üzemanyagtöltő.
- (3) A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni (OTÉK 8. §. (2) bekezdés szerint, illetve vízellátás tekintetében az OTÉK 46. §. (1) bekezdése szerint.)
- (4) Az építési telekre jutó csapadékvizet az OTÉK 47. §. 9. és 10. pontjaiban előírtak szerint kell elvezetni.
- (5) A területen a közművek (elektromos, távközlési, hírközlési) felszín felett - légvezetéke is - vezethetők.
- (6) Építmények közötti legkisebb védőtávolságot az OTÉK 36. §. szerint kell értelmezni. Az OTÉK 36. §. (2) bek. b, és C, előírásai csak foghíj beépítés, illetve átépítés esetén alkalmazható.
- (7) Az épületeket magastetővel kell megépíteni. A tetőgerinc irányát úgy kell meghatározni, hogy legalább 4 - 5 szomszédos lakóépületnél a tetőgerinc iránya azonos legyen.

7. §.

Falusias lakóterület övezetei.

- (1) Az övezet telkein az épületek oldalhatáron állóan helyezhetők el.
- (2) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (3) Az építési övezetek építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek					
Beépítési módja	Övezeti jele	Legnagyobb szintterület-sűrűség	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettség %	legnagyobb építmény magasság m
Oldalhatáron álló	FL 0 30 K K	0,5	K	30	K
Oldalhatáron álló	FL 0 30 4,50 900	0,5	900	30	4,50
Oldalhatáron álló	FL 0 30 4,50 K	0,5	K	30	4,50

A legkisebb zöldfelület területe 40 % (OTÉK 25. §. előírásai szerint számítandó).

Megjegyzés:

K = Csak kialakult esetben alkalmazható besorolási lehetőség, az építménymagasságot a meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni.

- (4) A tervezett legkisebb telekszélesség 18 m, sarokteleknél 20 m.
- (5) Lakóépületnél a gépkocsik tárolását építési telken belül kell megoldani.
- (6) Állattartási melléképületek a telek közterületi határvonala felé eső 15 m-es mélységű területén nem helyezhetők el. Lakóterületen 4 - 5 db ló, szarvasmarha, 1 - 2 db sertés és annak szaporulatai tarthatók.
- (7) Nagyüzemi állattartó épület lakóépülettől 1000 m, döghússal táplált állatok állattartó épületei szintén 1000 m-re helyezhetők el.
- (8) Azoknál a beépítéseknél, ahol a telek mélységek nem éri el az 50 m-t, nagy haszonállat és haszonállat tartása nem engedélyezhető.
- (9) Az építési telek legyen közterületről közvetlen megközelíthető gyalogosan és gépkocsival egyaránt). Ha a telek közvetlenül közterületről nem közelíthető meg, akkor önálló hrsz-on útként nyilvántartott magánútról kell megközelíthetőnek lenni.

8. §.

- (1) Közösségi célú funkció - kereskedelmi, szolgáltató stb. - megvalósulása esetén a HÉSZ 6. §. és 7. §. előírásait kell alkalmazni.
- (2) A kialakított telekméreteket az épületek elhelyezésén túl biztosítsák a rendeltetés területigényét, valamint a parkolási igény (OTÉK 42. §.) saját telken belüli elhelyezését.
- (3) Szolgáltató és kereskedelmi jellegű funkció esetén célszerű az üzemeltető lakásával megvalósítani.
- (4) Az épületek kialakításával, vagy a saját telken telepített védősávval biztosítani kell, hogy a terület határán mért hangnyomásszint:

- nappal az	50 dB-t
- éjjel a	40 dB-t

 ne haladja meg.
- (5) A közösségi célú épületek üzemeltetési feltételeit (nyitvatartási idő, szállítási- rakodási lehetőségek) az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

VEGYES TERÜLET

9. §.

Településközpont vegyes terület.
(TV jelű)

- (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen belül csak a területen lévő építmények, önálló rendeltetési egységek, területek, rendeltetésszerű használatához szükséges gépkocsiparkoló alakítható ki.
- (3) A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (4) Az építési telekre jutó csapadékvizet az OTÉK 47. §. 9. és 10. pontjaiban előírtak szerint kell elvezetni.

- (5) A településközpont vegyes területen belül a közművek (elektromos, távközlési, hírközlési) csak felszín alatt vezethetők, új légvezeték nem építhető.
- (6) A településközpont vegyes területet a Szabályozási Terv határolja le, ami a "volt" 2 kastélyépület telkét foglalja magában.
- (7) A településközpont vegyes területen két műemlék épület található. A műemlék épületekre és a műemlék telkére vonatkozó előírásokat a HÉSz 42. §-a tartalmazza.
- (8) Az építési övezet építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Az építési telek					
Beépítési módja	Övezeti jele	Legnagyobb szintterület - sűrűség	Legkisebb területe m ²	Legnagyobb beépítettség %	legnagyobb építmény magasság m
Szabadon- álló	HÜ SZ 10 6,0 K	0,6	K	10	6,0

A legkisebb zöldfelület 40 %.

- (9) Az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. §-a tartalmazza.

GAZDASÁGI TERÜLET

10. §.

- (1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági terület lehet:
- kereskedelmi, szolgáltató terület
 - ipari terület

11. §.

Kereskedelmi, szolgáltató terület.
(KG jelű)

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen az OTÉK 19. §. (2) és (3) bekezdésében foglalt épületek helyezhetők el.
- (3) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani. A telkek méreteit és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.

Beépítési mód	Övezeti jel	Az építési telkek				
		Legnagyobb szintterület - sírűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon- álló	IG SZ 30 K K	2,0	K	30	K	20

(A legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25 §. előírásai szerint számítható.)

- (4) A kialakított telekméretek az épületek elhelyezésén túl biztosítsák a rendeltetés területigényét, valamint az parkolási igény (OTÉK 42. §.) saját telken belüli elhelyezését.
- (5) Az épületek kialakításával, vagy a saját telken telepített védősávval biztosítani kell, hogy a kereskedelmi, gazdasági terület határán mért hangnyomásszint
- nappal az 55 dB-t
 - éjjel a 40 dB-t

ne haladja meg.

- (6) Ha a kereskedelmi, gazdasági terület közvetlenül lakóterülettel határos, úgy a HÉSZ 8. §. (4) bekezdésében leírt hangnyomásszint határértékek érvényesek.

12. §.

Ipari terület.
(IG jelű)

- (1) Az ipari terület gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre nem szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari területen a nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények, az ipari, az energiaszolgáltatási és településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (3) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani. A telkek méretét és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Beépítési mód	Övezeti jel	Az építési telek				
		Legnagyobb szintterület - sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon-álló	IG SZ 30 K K	1,5	K	30	K	20
Szabadon álló	IG SZ 30 K K	1,5	K	30	K	40
Szabadon álló	IG SZ 30 10,0 5000	1,5	5000	30	10,0	25

* jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület

(A legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25 §. előírásai szerint számítandó.)

- (4) A terület határán mért, megengedett "A" hangnyomásszintje:

- nappal (6 - 22 h) a 60 dB-t
- éjjel (22 - 6 h) az 50 dB-t

ne haladja meg.

- (5) Ahol az ipari gazdasági terület közvetlenül lakóterülettel határos, ott a lakó területnél előírt hangnyomásszint - HÉSZ 8. §. (4) bekezdés - érvényes.
- (6) Kialakult helyzet esetén a (6) bekezdés előírásait 5 éven belül kell teljesíteni.

ÜDÜLŐTERÜLET

13. §.

- (1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Az üdülőterület lehet:
- a) hétvégi házas terület (laza beépítésű)

14. §.

Hétvégi házas terület.
(HÜ jelű)

- (1) A hétvégi házas terület egyedi telkes, 4,50 m építménymagasságot meg nem haladó épületekkel beépíthető terület.

- (2) A területen egy üdülőegységes épületek helyezhetők el, oldalhatáron álló beépítéssel.
- (3) A területen szolgáltató - kereskedelmi épület is elhelyezhető. A szükséges parkolóhely területét saját telken belül kell biztosítani.
- (4) A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Közműpótló berendezésként csak zárt szennyvíztároló létesíthető.
- (5) Az épületek számára építési telket kell kialakítani, melyek méretét és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Beépítési mód	Övezeti jel	Az építési telek				
		Legnagyobb szintterület - sűrűség	Legkisebb területe (m ²)	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
Oldalhatáron álló	HÜ 0 15 4,50 900	2,0	900	15	4,50	60

A legkisebb zöldfelület területe az OTÉK 25. §. előírásai szerint számítható.)

- (6) A hétvégi házas területen az előkert 5 m, az oldalkert min. 6 m, a hátsókert min. 6 m kell hogy legyen.
- (7) Az üdülőépületeket magastetővel kell megépíteni.
- (8) A hétvégi házas területen melléképület nem helyezhető el.
- (9) A hétvégi házas területen haszonállatok nem tarthatók. A kedvtelésből tartott állatok számát helyi állattartási rendeletben kell szabályozni.

15. §.

Különleges terület.

- (1) Különleges terület sajátos beépítettségű terület.
- (2) Különleges területnek minősíti a Szabályozási Terv

- a temetők területét,
- a sportpálya területét,
- a dögkutatót

16. §.

Temető.
(TEM jelű)

- (1) A temetők kegyeleti helyek, rendeltetése temetkezés. A temető, temetkezési hely, kegyeleti emlékhely fogalmát az 1999. évi XLIII. törvény 3. §. (a), (c) és (d) pontjai szerint kell értelmezni.
- (2) A temető területén minden építés tekintetében az 1999. évi XLIII. törvény 8. §. (1), 37. §. (1) és (2) pontjai alapján kell eljárni.
- (3) A temetők, kegyeleti park területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (4) A katolikus temető bővítése szükséges, melyet szintén a Szabályozási Terv jelöl. Bővítésre a 042. hrsz.-ú területből történik.
- (5) A temető területén csak olyan építmények helyezhetők el, amelyeknek funkciója összefügg a rendeltetésével (ravatalozó, kriptá, WC-mosdó, szer-számkamra, hulladékgyűjtő).
- (6) Az építmények magastetővel kerüljenek kialakításra (mellőzni kell: hullám-lemez, műanyag lambéria, profilüveg használatát.)
A kerítés és bejárat kapu fából vagy drótfonatból készüljön.
- (7) Sírbolt párkánymérete ne haladja meg a 2,5 m-t, anyagválasztéka feleljen meg az előző pontban leírtaknak.
- (8) A község belterületén lévő szovjet hősi temető kegyeleti parkként kell fenntartani.
- (9) A temető szélétől mért 50 m-en belül ásott kút létesítése és használata tilos.
- (10) A temetőknél a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 2,0, a legnagyobb beépítettség 5 % lehet.
- (11) A legkisebb zöldfelület 40 % kell, hogy legyen.

17. §.

Sportpálya
(SP jelű)

- (1) A sportpálya területét a Szabályozási terv jelöli.

- (2) A sportpálya területén csak a funkcióval összefüggő építmények építhetők (öltöző, szertár, lelátó, klubház), max. 10 %-os beépítéssel, szabadonállóan.
- (3) Gépkocsiparkolót a sportpálya területén kell kialakítani.
- (4) A sportpályáról a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 2,0 lehet.
- (5) A legkisebb zöldfelület 40 % kell, hogy legyen.

18. §.

Döngkút.

(D)

- (1) A döngkút területét a Szabályozási Terv jelöli.
- (2) A döngkút körül 50 m-es sávot körül kell keríteni, és fásítani. A kerítéssel lehatárolt területen belül építmény nem helyezhető el.
- (3) A döngkút használatáról, kezelési és üzemelési feltételeiről az Önkormányzat külön szabályzatban intézkedik.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

19. §.

- (1) A beépítésre nem szánt terület:
 - a) közlekedési és közműterület,
 - b) zöldterület,
 - c) erdőterület,
- gazdasági erdő
 - d) mezőgazdasági terület
 - e) egyéb területfelhasználási egységekre tagolt
- (2) A területfelhasználási egységek övezetekre tagozódnak.

20. §.

Közlekedési és közműterületek.

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az utak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - a járdák, gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

- (2) A területen az OTÉK 26. §. (3) bekezdésében foglalt építmények helyezhetők el.
- (3) A közlekedés vonalas létesítményei elhelyezésére építési területet kell kialakítani.

21. §.

II. rendű főút

- (1) A 2123. sz. Cserháthaláp - Alsótold összekötő út - belterületen Rákóczi út -, tervezett szabályozási szélessége: 18 m.
- (2) A forgalmi utak beépítésre nem szánt területen lévő szakasza mentén a védőtávolság az út tengelyétől 50 - 50 m, mely távolságon belül építmény csak a külön jogszabályban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (3) A szabályozási szélességet a Szabályozási Terv jelöli. A szabályozási szélesség a Szabályozási Terv és a javasolt út-keresztmetszetek szerint értelmezendő.

22. §.

Gyűjtőutak, egyéb utak

- (1) A község belterületén az alábbi utak gyűjtőutak:
 - Szabadság út
 - Bocskai út
 - Ady Endre út

A gyűjtőutak szabályozási szélessége 16 m.

- (2) Külterületi gyűjtőutak:
 - 0227 hrsz.-ú út
 - 0143/2 hrsz.-ú út
 - 0189. hrsz.-ú út
 - 04-027/4-035. hrsz.-ú út
 - 089 - 073 - 063 hrsz.-ú út

A külterületi gyűjtőutak szabályozási szélessége 16 m, a 089 - 073 - 063 Hrsz.-ú útnál 20 m (a kerékpár út miatt).

- (3) Egyéb utak - a forgalmi út külterületi szakasza és a külterületi gyűjtőutak kivételével - a többi külterületi földutak (mezőgazdasági utak) szabályozási szélességük min. 12 m kell legyen.

- (4) Az utak szabályozási szélességét - mezőgazdasági utak kivételével - a Szabályozási Terv jelöli. A szabályozási szélességet a Szabályozási Terv és a javasolt út - keresztmetszetek szerint értelmezendő.

23. §.

Lakóutak, kerékpárút.

- (1) A HÉSZ 20. §. és 21. §-ban felsorolt utak kivételével a község többi útja lakóút. A lakóutak tervezett szabályozási szélességei 12 - 16 m között vannak.
- (2) Az új utaknál 16 m-es szabályozási szélességet adunk.
- (3) A Feketevíz patak mentén - annak védősávjában (8 m) terveztünk kerékpárutat Cserháthaláp illetve Herencsény irányába, valamint erről a kerékpárútról leágazva a 089 - 073 - 063. hrsz-ú tervezett gyűjtőút mellett és a 059. hrsz-ú patak mentén Terény irányába.
A kerékpárút szabályozási szélessége min. 3 m. A patak mellett 8 m-es védősávot kell biztosítani. A 089 - 073 - 063. hrsz-ú út részére 20 m-es szabályozási szélességet kell biztosítani.
- (4) A kerékpárút nyomvonalát a Szabályozási Terv jelöli.

24. §.

Gyalogutak, gyalogos forgalom.

- (1) A meglévő, illetve tervezett gyalogutak nyomvonalát a Szabályozási Terv jelöli. Szabályozási szélességük min. 3 m.
- (2) A közlekedési utak mentén a gyalogos forgalom céljára - ahol még nincs - járdát kell kiépíteni, legalább egyoldalon.
A járdák kiépítésére az utak szabályozási szélességén belül biztosítjuk a területet.

25. §.

Állóforgalom.

- (1) A gépkocsi részére a parkolót - lakóépületeknél, intézményépületeknél, kereskedelmi szolgáltató, ipari gazd., üdülő területnél stb. - saját telken belül kell megoldani. Ahol erre nincs lehetőség, ott közterületen is kialakítható (OTÉK 41. §. (11) bekezdés szerint.)
- (2) A tervezett tavaknál is biztosítani kell a parkolást.

26. §.

Tömegközlekedés.

A község belterületén 3 helyen van autóbuszmegálló. Az autóbuszmegállókban a leálló öblöket ki kell építeni, ehhez az utak szabályozási szélességén belül lehetőség van.

27. §.

Zöldterület
(KP jelű)

- (1) A zöldterület állandó növényzettel fedett közterület, közpark.
- (2) A település zöldfelületi rendszerét a közparkok, játszóterek, valamint az intézményi zöldterületek (temetők, sportpályák, valamint az intézmények körüli zöldterületek) alkotják.
- (3) A zöldterületen az OTÉK 27. §. (4) bekezdésében foglalt létesítmények helyezhetők el, legfeljebb 2 %-os beépítettséggel.
- (4) Az intézmény zöldterületek szabályozását (temetők, sportpálya) a HÉSZ 15. §. és 16. §. előírásai tartalmazzák.
- (5) A meglévő és tervezett közparkok területeit a Szabályozási Terv tartalmazza.

28. §.

Erdőterület.

- (1) Az erdő a település bel- és külterületének legalább 1500 m² nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított része.
- (2) Az erdőterület elsődleges rendeltetése szerint:
 - a) gazdasági rendeltetésű erdő lehet
- (3) Az elsődleges rendeltetés megváltoztatása az erdészeti hatóság engedélyével történhet.
- (4) A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó nagyságú területen
 - a) az erdő rendeltetésének megfelelő építmények,
 - b) biztonsági okból szükséges őrház,
 - c) közlekedési és szállítási építmények helyezhetők el, 0,5 %-os beépítettséggel.

- (5) Erdőterületek esetleges igénybevételére, más célra történő hasznosítására csak kivételesen, az Erdészeti Hatóság előzetes engedélye alapján kerülhet sor.
- (6) A rendezési terv készítésekor meglévő erdőterület igénybevételére nem kerül sor.

29. §.

Gazdasági célú erdőterület.
(E jelű)

- (1) Gazdasági rendeltetésű erdőnek minősül az erdő, amelyben a gazdálkodás elsődleges célja - külön törvényben meghatározva - az erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) A területen a gazdálkodás számára szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (3) Erdőterület rendeltetés szerinti funkciójának megváltoztatása, illetve erdő kitermelése, valamint új erdő telepítése csak az erdészeti hatóság engedélyével lehet.
- (4) Vadászház legalább 3000 ha-t elérő, összefüggő vadászterületen létesíthető. Az építési engedélyhez az erdészeti szakhatóság hozzájárulása szükséges.

30. §.

Mezőgazdasági terület.
(M jelű)

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés, és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célra felhasználni nem lehet, azon rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.
- (3) A területen
 - a) az 1000 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
 - b) az 1000 - 2000 m² területnagyságú telken - a nádas, gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével - 3 %-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince).

- c) a 2000 m^2 -t meghaladó területű telken építmény 3 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- (4) Lakóépület, szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 6000 m^2 telekterület felett helyezhető el 1,5 %-os beépítettséggel, max. 4,50 m építménymagassággal.
- (5) A beépítés további feltétele a közterületről való megközelítés lehetősége. Ha a telek közterületről közvetlenül nem megközelíthető, akkor önálló hrsz-on útként nyilvántartott magánútról kell megközelíthetőnek lenni. A részleges közmű kiépítettsége is feltétel.
- (6) Nagyüzemi állattartó telep és lakóövezet között min. 1000 m^2 védőtávolságot kell biztosítani. Az állattartás technológiája "hígrágyás" nem lehet.
- (7) Döghússal táplálkozó állatok tartási építményei és lakóépület között is min. 1000 m^2 védőtávolságot kell biztosítani.
- (8) A belterületen "házikertként" jelölt - önálló hrsz.-mal rendelkező területen építmény nem helyezhető el, csak kertművelésre használható. A házikertek megközelítését biztosítani kell.

31. §.

Egyéb területek.
(VT jelű)

- (1) Az egyéb területek a vízgazdálkodással kapcsolatos területek:
- a) a folyóvizek medre és partja
 - b) állóvizek medre és partja
 - c) vízbeszerzési bázisok és védőterületeik
- (2) A területen csak a vízkárelhárítási és sporthorgászat céljára szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.
- (3) A község belterületén illetve a külterületen meglévő és tervezett tavakat a Szabályozási Terv jelöli.
- (4) Az élő vízfolyások (patakok) partélétől mindkét oldalon 6 - 6 m-es sávot szabadon kell hagyni (kezelősáv), azon belül építményt elhelyezni nem lehet.
- Ahol a kerékpárút a patak mellett halad, ott a védősáv 8 m.

III.

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

32. §.

Az építményeket úgy szabad elhelyezni, hogy az feleljen meg a településrendezési, környezet-, a táj-, a természetvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a talaj, a terep, a talajvíz fizikai, kémiai és hidrológiai adottságainak, illetve azokat ne befolyásolják károsan.

33. §.

- (1) Az építési telek épület elhelyezésére szolgáló területrészt a Szabályozási Terv határozza meg.
- (2) Az előkert legkisebb mélysége új beépítés esetén lakóépületeknél és üdülőépületeknél 5 m.
Ettől eltérő mértéket a Szabályozási Terv jelöli.
Foghíjbeépítésnél a meglévő beépítési vonalat kell figyelembe venni.
- (3) Az építési telek beépítésének feltételeit és módját az OTÉK 33. §. és 34. §. előírásai tartalmazzák.
- (4) A hátsó és oldalkertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. §. előírásai tartalmazzák.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolságokat az OTÉK 36. §. és 37. §. előírásai szabályozzák.
- (6) A kialakult, oldalhatáron álló, egyszintes beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete 6 m-nél kevesebb is lehet. Épületek nyílás nélküli tűzfalai bármilyen távolságra elhelyezhetők egymástól (I. - III. tűzállósági fok.)
- (7) A Szabályozási Tervben megadott közterület (út) felőli építési vonal kötelező szabályozási elem.
- (8) A kialakult övezet építési telkeinek a telek út felőli telekhatárától 50 m-en túlnyúló területe házikert, csak művelés céljára használható, építmény nem helyezhető el.

34. §.

Építmények elhelyezése közterületen.

- (1) Közterületen építményt elhelyezni a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló önkormányzati rendelet, valamint az alábbiakban foglalt kivételektől eltekintve nem szabad.
- (2) Telefonfülke, a tömegközlekedés megállóhelye számára várakozó- az esővédő pavilon közterületen elhelyezhető, ha a telepítés kielégíti az OTÉK 39. §. (2) és (3) bekezdésében foglalt előírásokat.
- (3) Meglévő épület átalakítása során létesített - ha műszakilag indokolt - előlépcső, akadálymentes közlekedést biztosító rámpa és előtető 1,0 m-ig benyúlhat, ha az a gyalogos forgalmat nem akadályozza, kialakítása révén könnyen észlelhető és balesetveszélyt nem jelent.

35. §.

- (1) Az építmények önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához a saját telkükön az OTÉK 42. §. előírásai szerinti gépjármű tárolót, vagy nem tárolás céljára szolgáló várakozóhelyet kell biztosítani.
- (2) Épített garázs lehetőleg a lakóépülettel együtt valósuljon meg. Előkerti és oldalkerti részen garázs nem építhető.
- (3) Amennyiben a terep adottságai támfal megépítését teszi szükségessé, és annak magassági mérete a 2,0 m-t meghaladja, abban pince-, garázs elhelyezhető (előkert és oldalkerti részen is).

IV.

KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

36. §.

Általános előírások.

- (1) Közüzeti közműhálózatok és létesítményei számára terület közterületen vagy a közműüzemeltető telkén kell biztosítani.
- (2) Amennyiben a közműhálózat nem közterületre, hanem magánterületre kerül, a közművel érintett részre szolgalmi jogot kell bejegyeztetni. A szolgalmi jog értelmezését és gyakorlásának lehetőségét a mindenkor érvényes rendeletek szabályozzák.
- (3) Közműhálózat és létesítményei védőtávolságon belül építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával végezhető.

- (4) Közműhálózattal, illetve szolgalmi joggal érintett területrészen építményt elhelyezni tilos, és a közművek kezelési, használati, javítási lehetőségeit biztosítani kell.
- (5) Új út építésénél, meglévő rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű elhelyezéséről gondoskodni kell.
- (6) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos területfelhasználásra figyelmet kell fordítani, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni.
- (7) Használaton kívül helyezett kútba szenny-, és csapadékvizet bevezetni, illetve hulladékot betölteni tilos.
- (8) Nyomvonalas létesítmények, víztározók, horgásztó létesítésének megkezdése előtt a Nm-i Múzeumtól meg kell rendelni az ún. "lelőhelyfelderítést".

37. §. Vízellátás

- (1) Beépítésre szánt területeken új épület építése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása, valamint használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges vízellátás (az OTÉK 46. §-ban előírtak szerint) és oltóvíz ellátás biztosított.
- (2) Bármilyen létesítmény, vagy településrész szakaszolt megvalósítása esetén a szakasz használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az oltóvíz egyidejűleg biztosított.
- (3) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi vízhálózat, új létesítmény esetén az arra való csatlakozás kötelező.
- (4) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek elvezetése, elhelyezése, kezelése.

38. §.

Szennyvízelhelyezés.

- (1) Új építményt elhelyezni, ha annak telke előtt közműves szennyvízcsatorna van, csak a közcsatornára való rákötéssel lehet.
- (2) Ahol nincs közműves szennyvízcsatornahálózat, ott a szennyvízelhelyezésre korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni.
- (3) A közműpótló berendezést (zárt szennyvíztárolót) az érintett építési telken belül kell elhelyezni.

- (4) Háztáji állattartás esetén keletkező trágyalék gyűjtésére megfelelően méretezett, zárt medencét kell létesíteni. Ennek hiányában az állattartó épület megépítését, vagy meglévő átalakítását engedélyezni nem szabad.
- (5) Ipari - technológiai szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcsonnába bevezetni. A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül, a hatóság által előírt mértékben kell elvégezni.

39. §.

Csapadékvíz - elvezetés, vízrendezés.

- (1) Az építési telkek, területek csapadékvíz - elvezetését az OTÉK 47. §. (5) - (10) bekezdései alapján kell megoldani, illetve kezelni.
- (2) Az élő vízfolyások rendezett partételtől 6 - 6 m-es sávot, (kezelési sáv) a karbantartás számára, szabadon kell hagyni.
Ezen a sávon burkolat készítése megengedett, gyalogos és kerékpárforgalom számára megnyitható. A rendezett partételtől számított 6 m-en belül építmény nem helyezhető el.
- (3) Az élő vízfolyások területén, kezelési sávjaiban bármilyen tevékenység, műszaki infrastruktúra létesítése csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhető.
- (4) Az élő vízfolyás vagy az időszakos vízelvezetés számára létesített árok (önálló árkok) esetében a meder elrekesztése, a vizek szabad elfolyásának megakadályozása vagy korlátozása (pl. árok beszántása, vagy eltömítése) tilos.

40. §.

Villamos energia ellátás és hírközlés.

- (1) A villamos energia ellátását a községben légvezeték hálózatról biztosítják. Új beépítésű területen is a villamos energiaellátást légvezeték hálózat kiépítésével kell biztosítani.
- (2) Új hírközlési hálózat a már kiépült hírközlési hálózathoz illeszkedően építhető.
Ettől eltérni csak a Polgármesteri Hivatal engedélyével lehet.
(Földfeletti hálózathoz földfeletti, földalatti hálózathoz földalatti csatlakozzon).
- (3) Mikrohullámú összeköttetést biztosító antenna csak építési engedély alapján létesíthető.

41. §.

Hulladékelhelyezés

- (1) A háztartásokban keletkező - különleges kezelést nem igénylő - kommunális szilárd hulladékok gyűjtéséről, elszállításáról - a kijelölt szeméttelenre - gondoskodni kell. Erről az Önkormányzat helyi rendeletben intézkedik.
- (2) Környezetre veszélyes anyagot tartalmazó hulladék (pl. savas akkumulátor, abszorpciós hűtőszekrény, stb.) a szeméttelen nem helyezhető el. Ezen anyagok tárolásáról és elszállításáról külön kell gondoskodni.
- (3) Az illegális hulladéklerakóhelyeket meg kell szüntetni.

V.

ÉRTÉKVÉDELEM.

42. §.

- (1) Az értékvédelem országos vagy helyi rendelet alapján kijelölt természeti vagy művi környezetet, vagy annak elemeit védelemben részesíti.
- (2) A védelemben részesítendő természetvédelmi területeket, építményeket és azok környezetét a Szabályozási Terv jelöli. Ezek használatát, építését, átépítésük feltételeit a védelem szempontjai határozzák meg.

43. §.

Épített környezet és elemei védelme.

- (1) Az országos műemlékjegyzékben szereplő műemlék épületek funkciójára (templomok esetében) a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény előírásai alapján országos védelemben részesülnek.
- (2) Országos védettségű építészeti - műemlék építmények:
 - Római katolikus templom - (236. hrsz.)
 - Evangélikus templom - (1. hrsz.)
 - volt Jánossy kastély (345. hrsz.)
 - volt Simonyi kastély (319. hrsz.)
- (3) A műemléki védettség kiterjed a műemlék épületek funkciójára, külső és belső megjelenésére, szerkezeteire, anyagaira, képzőművészeti emlékeire, továbbá az 1997. évi LIV. törvény alapján a műemléki környezetre.

- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott műemlék épületek műemléki környezetét a Szabályozási Terv határozza le. A műemléki környezet területén a Kultúrális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként működik közre. A műemléképületek esetében minden építési jellegű munka végzéséhez be kell szerezni a Hivatal engedélyét (külső-belső felújítási, karbantartási, javítási munkák esetében is.)

44. §.

Helyi művi értékvédelem.

- (1) Az Önkormányzat helyi védettség alá kívánja helyezni az alábbi épületeket.
- | | |
|------------------|----------------------------------|
| - Dobó Katica út | - 242. hrsz. |
| - Jókai út | - 353. hrsz. |
| - Rákóczi út | - 417, 419, 420, 421, 422. hrsz. |
| - Kinizsi út | - 113, 119, 126. hrsz. |
| - Hunyadi út | - 302. hrsz. |
| - Szabadság út | - 4/4 hrsz. |
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt épületeknél a védettség vonatkozik az épületek tömegére, formájára, külső megjelenésére, a homlokzatokon megjelenő szerkezetekre és anyagokra.
- (3) Nem természetes anyagok és szerkezetek beépítése (műanyag, ill. fém nyílászárók, oszlopok, burkoló és tetőfedő anyagok, lambériák) nem engedélyezhető.
- (4) Gépészeti vezetékek külső falon az épület lábazata felett max. 10 cm-re vezethető. Füstelvezető kémény épületen belül építhető, külső oldalfalra szerelni, vagy külső fal mellett önállóan megépíteni tilos.
- (5) Az épületek bővítése a hátsó kert irányába engedélyezhető.
- (6) A kerítés lehetőleg élősövény vagy léckerítés legyen.
- (7) A helyi védelem alá javasolt épületekhez tartozó telekhatár annyiban módosítható, amennyire azt a Szabályozási Terven jelölt módon és mértékben az út szélesítése szükségessé teszi.

VI.

KÖRNYEZETVÉDELEM

45. §.

- (1) A község közigazgatási területe levegőtisztasági szempontból a védett I. kategóriába tartozik, kivétel a gazdasági minősítésű területek, amelyek a védett II. kategóriába tartoznak.
- (2) A község közigazgatási területén csak olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek légszennyező anyag kibocsátása nem haladja meg a Szabályozási Tervben meghatározott területfelhasználási egységekre a rendeletben előírt kibocsátási határértéket.

46. §.

- (1) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó és/vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben építhető és üzemeltethető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj és/vagy rezgés mértéke a környezetében lévő területfelhasználási egységre a HÉSZ 8. §. (4), 11. §. (5) és a 12. §. (4) pontjában és egyéb jogszabályban előírt határértéket nem haladja meg.
- (2) Az építési hatóság építési és felújítási munkák engedélyezése során a külön jogszabályban meghatározott zajszint betartása érdekében lakó- és üdülőterületen a kivitelezési munkák napi időtartamát korlátozhatja.
- (3) A háztartásokban keletkezett hulladékot kukákban vagy műanyag zsákokban kell összegyűjteni és szervezeten elszállítani a szeméttelrepre.
- (4) Az üdülőterület megvalósulása esetén gondoskodni kell az intézményes szemetelszállításról.
- (5) Vezetékes vízellátó rendszerre történő rácsatlakozást csak abban az esetben szabad engedélyezni, ha a szennyvízelhelyezés is megoldott.
- (6) A talaj és a talajvíz védelme érdekében szennyvíz belterületen csak közcsatornába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. Szennyvíz elszikkasztása nem megengedett.
- (7) Beépítésre nem szánt területen, ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, csak zárt szennyvíztároló vagy - ha a létesítés feltételei lehetővé teszik - egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.
- (8) Élő vízfolyásba, felhagyott kutakba szennyvizet bevezetni nem szabad.

VII.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

47. §.

Jelen HÉSZ-ben megfogalmazott előírások és feltételek figyelembe vételével az Önkormányzat külön szabályzatban rendezi

- a háztartási szemét gyűjtésének és elszállításának,
- az egyéb feltöltésre kerülő szilárd hulladék elhelyezésének, és
- az állatok tartásának rendjét.

48. §.

Az építmények létesítési előírásai, az épületszerkezetekre, a beépített vezetékhálózatokra, berendezésekre, a helyiségekre és az egyes rendeltetésekre vonatkozó követelményekre az előírásokat az OTÉK 50. §. - 109. §-ai tartalmazzák, azok előírásait kell alkalmazni.

VIII.

TILALMAK ÉS KORLÁTOZÁSOK

49. §.

- (1) Országos közút (2123. sz.-ú Cserháthaláp - Alsótold összekötő út) beépítésre nem szánt szakasza mentén, annak tengelyétől számított 50 - 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályban előírt feltételek szerint helyezhető el.
- (2) A temetők szélétől mért 50 m-es távolságon belül ásott kút létesítése nem engedélyezhető, illetve meglévő ásott kútból minden célú vízvételt meg kell tiltani.
- (3) Meglévő épületek átépítését csak a terven jelölteknek megfelelően szabad engedélyezni. Ahol a terv nem jelöl változást, ott átépítés esetén az új épületeket a régi helyére kell megépíteni.
- (4) Felhagyott ásott kútba, illetve szigeteletlen szennyvíz gyűjtőbe szennyvizet vezetni és tárolni nem szabad.

X.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

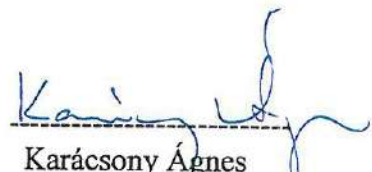
50. §.

- (1) E rendelet 2002. *szepember 01.* lép hatályba. Rendelkezéseit az elsőfokú hatósággal el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) E rendelet hatálybalépésének napjával *2002.09.01.* a *12/1991. (VIII. 11.)* sz. rendelet (Cserhátsurány község Összevont Rendezési Terve) hatályát veszti.

Cserhátsurány, 2002. *augusztus*

A Helyi Építési Szabályzat tervezetet készítette: REGIONÁL Kft.
3100 Salgótarján, Mártírok útja 1.

Salgótarján, 2002. június


Karácsony Ágnes
tervező