

**Tolcsva Községi Önkormányzat Képviselő-testületének  
9/2005. (IX.30.) rendelete  
Tolcsva község kül- és belterületének Szabályozási Tervéről  
és Helyi Építési Szabályzatáról**

Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében 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 30. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Miskolci Járási Hivatal, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság, Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Érintett területi, települési önkormányzat véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**A rendelet hatálya**

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

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

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

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

- a közterület és egyéb terület-felhasználási egységek határvonala,
- építési határvonal,

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

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

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

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

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

## I. Fejezet Az építési engedélyezés általános szabályai

5. § (1) Azokon a területeken, ahol a terület felhasználása, vagy az építés minősége (övezete) a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, építés (és telekalakítás is) csak a változásnak megfelelően engedélyezhető.

(2)<sup>1</sup>

(3)<sup>2</sup>

(4)<sup>3</sup>

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

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

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

(6)<sup>4</sup>

(7) TOLCSVA területén, közterületen szobor, emlékmű, díszkút vagy más képző- és iparművészeti alkotás elhelyezéséhez, felújításához, eltávolításához az építésügyi hatóság engedélye szükséges. A beadványnak tartalmaznia kell az alkotásról készített fotót és az elhelyezés/felújítás módjának részletes leírását, illetve a műalkotás környezetére készített tervet (díszburkolat, növénytelepítés stb.).

(8)<sup>5</sup>

### **A telkek beépítésének feltételei**

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

(2) Az egyes építési övezetekben építési engedélyt kiadni – a gáz és a zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés kivételével - csak a teljes közműhálózat kiépítése, vagy az azokat pótló berendezések megléte esetén lehet.

(3) Szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele a használatbavételi engedély kiadásának időpontjától kötelező. Amennyiben a szennyvízkezelés zárt rendszerű egyedi szennyvíztározóban történik, ennek üzembehelyezését szintén a használatbavétel feltételeként kell kezelni.

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

(5) Egyéb előírások a felszínmozgásos területekre

- 3 m szintkülönbséget meghaladó földtömegmozgatus nem engedélyezhető, és nem végezhető,
- rendezett felszíni vízelvezetést kell létesíteni a koncentrált vízbeszivárgások megakadályozására,
- amennyiben a közhálózati csapadékvíz-elvezetés nincs megoldva, akkor a csapadékvizet is ciszternába kell gyűjteni, és azt a terület egyenletes locsolására kell használni,
- víznyomócsöveket védőcsőbe kell helyezni, és ellenőrző aknákat kell építeni, valamint a csőcsatlakozásokat flexibilisen kell megoldani,
- nem alkalmazható süllyedésre, süllyedéskülönbségre érzékeny épületszerkezet.

(6) Az alapincézett területeken a jelenlegi terepszint 40 cm-t meghaladó megváltoztatása építési engedélyköteles tevékenység.

### **A közigazgatási terület-felhasználási egységeinek tagozódása**

**7. § (1)** A település közigazgatási területe beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területből áll.

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

(2) A beépítésre szánt területek a település központi és egyéb belterületéhez, a beépítésre nem szánt területek pedig a település külterületéhez tartoznak.

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

a) lakó övezetek

kisvárosi lakóterület övezete

- Lk Hagyományos kisvárosi lakóövezet

falusias lakóterületek övezetei

- Lf-1 Falusias aprótelkes lakóövezet
- Lf-2 Falusias szalagtelkes lakóövezet
- Lf-3 Falusias kertés lakóövezet

b) településközpont vegyes terület övezetei

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

- Vt<sub>2</sub> Településközpont vegyes terület, jellemzően alapfokú intézmények elhelyezésére szolgáló nagytelkes alövezet

- Vt<sub>3</sub> Településközpont vegyes terület, jellemzően műemléki védettségű épület, védendő nagytelkes alövezet

c<sup>6)</sup> gazdasági területek övezetei

- Gksz-1 kereskedelmi szolgáltatói gazdasági terület övezete

- Gksz-2 kereskedelmi szolgáltatói gazdasági terület övezete

- Gip ipari gazdasági terület övezete

d<sup>7)</sup> különleges területek övezetei

- Ksp sportpálya

- Ksz szennyvíztisztító

- Kc kemping

- Kpi-1 pincesorok övezete

- Kpi-2 jelentős tárolási funkciójú pincés területek övezete

- Kpi-V Világörökségi pincék övezete

- Kpa panzió borászati funkcióval

- Ktsz kiránduló terület övezete (Tilalmas fürdő)

- Kvsz Kincsem dűlő, vadász panzió övezete

- Kbo borturizmust szolgáló terület övezete

- Kmg mezőgazdasági üzemi területek övezete

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

a) közlekedési és közműterület

---

<sup>6</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>7</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

- KÖu közúti közlekedési terület

b) zöldterület

- Z zöldterület

c) erdőterület

- Evk környezetvédelmi célú erdő

- Eg gazdasági célú erdő

- Evt természetvédelmi célú erdő

d) mezőgazdasági rendeltetésű terület

- Má-I szántó művelésű terület intenzív használattal

- Má-Ix szántó művelésű terület intenzív használattal – major-létesítési tilalommal

- Má-E gyep, legelő területek – extenzív használattal

- Má-Ex gyep, legelő területek majorlétesítési tilalommal

- Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület és szőlőültetvények területek

e<sup>8)</sup> vízgazdálkodási területek

- V-1 patakok, tavak (Tolcsva-patak)

- V-2 a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területe védőterületei, illetve a tározók.

- V-3 vízbeszerzési, vízmű területek”

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

Különleges beépítésre nem szánt területek övezete

- Kkt temető

- Kket emléktemető

- Kkre rekultiválandó szeméttelép

- Kkpi lyukpincés területek övezete

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

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

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

<sup>8</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>9</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

**II. Fejezet**  
**Beépítésre szánt területek**  
**Az egyes terület-felhasználási egységekre vonatkozó előírások**

**Telekalakítás**

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

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

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

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

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

**Általános előírások**

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

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

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

(4)<sup>10</sup>

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

(6)<sup>11</sup>

(7)<sup>12</sup>

---

<sup>10</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>11</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>12</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

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

(9) A település közigazgatási területén a vezeték nélküli hírközlési és mikrohullámú létesítmények engedélykötelesek.

(10)<sup>13</sup>

(11) Lakótelkeken csak magáncélú és–tulajdonú vezeték nélküli hírközlési létesítmények (antennaoszlopok) helyezhetők el.

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

(13) Kilátó elhelyezése a Világörökségi kezelési tervvel összhangban engedélyezhető.

### **Pinceszinti szabályozás**

**11. § (1)** A pinceszinti területeken új építési és működési engedély, rendeltetésváltóási engedély, fennmaradási engedély nem adható mindazon tevékenységek számára, amely tevékenységek a felszíni lévő építési övezeti előírások szerinti használat biztosításához a környezetterhelési feltételeknek nem felelnek meg.

(2) A pincehasználatban tiltott tevékenységek:

a) KHV (Környezeti hatásvizsgálat) köteles tevékenységek

b)<sup>14</sup>

c) A pincehasználat tevékenységi körben a haszonállat tartása nem engedélyezhető. A raktározás, tárolás „a vegyi és robbanó, tűzveszélyes és környezet szennyező hulladék anyagok kivételével” megengedhető.

### **Kialakult állapot**

**12. § (1)** A telekalakítás szempontjából kialakult állapot esetén új telket alakítani:

kialakult tömbben: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri az övezetben előírt legkisebb telekméretet

tömbbelső feltárás esetén: akkor szabad, ha az újabb telkek területe eléri a telek előírt legkisebb területét. Ebben az esetben a visszamaradó (illetve beépített) telek területe el kell, hogy érje az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető legkisebb telekterületet.

kialakult telekméret: a ténylegesen meglévő telekméret. A telek megosztására csak a tömbben kialakult átlagos telekterületnek megfelelően kerülhet sor.

<sup>13</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>14</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

(2)<sup>15</sup> A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját az épület építési helyén belüli elhelyezésének módját a vonatkozó előírások és a kialakult állapot védelmének szabályai szerint kell meghatározni:

Az övezetben előírt, vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:

- sem az 50 m-t,
- sem az övezetre előírt telekmélységet,
- sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.

(3) Az kialakult utcakép védelmének szabályai

a) Kialakult telektömbben az építési vonal:

- foghíj és saroktelek esetében illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telek beépítésének utcai (közterület) beépítési vonalaihoz, kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.
- ha a közbenső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen, illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz - kivéve, ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

b) Kialakult telektömbben a legnagyobb építmény, illetve építménymagasság:

foghíj esetében max. 50 cm eltérés lehet

saroktelek esetében (vagy ha a közbenső telek egyik szomszédos telke beépítetlen) max. 50 cm eltérés lehet

c) Új magas-tető 35 foknál kisebb hajlásszögű nem lehet.

### Lakóterületek általános előírásai

13. § (1) A területen fő funkcióként elsősorban lakóépületek helyezhetők el, valamint

- a) termelő kertgazdasági építmény,
- b)<sup>16</sup> a terület ellátását szolgáló üzleti, kereskedelmi, vendéglátó épület,
- c)<sup>17</sup> kézműipari építmény,
- d)<sup>18</sup> igazgatási, egyházi, művelődési és nevelési-oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- e)<sup>19</sup> szolgáltató és szállás épületek,
- f) sportlétesítmény,
- g) üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el,
- h) nem zavaró hatású egyéb üzleti építmény.

(2) Kiegészítő mellékfunkcióknál az alábbi előírásokat kell figyelembe venni:

- Ha a főfunkcióval egybeépülve egy tömeget képez, az építmény és tetőgerinc magasságra vonatkozó előírásokat kell betartani, de a főfunkció építmény magasságát nem lépheti túl.
- Különálló kiegészítő mellékfunkció építménymagassága 3,5 m lehet.

<sup>15</sup> Módosította Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2020. (II.17.) önkormányzati rendelete

<sup>16</sup> Kiegészítette Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete

<sup>17</sup> Kiegészítette Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete

<sup>18</sup> Kiegészítette Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete

<sup>19</sup> Kiegészítette Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete



(3) A beépítési mód oldalhatáron álló, de amennyiben a telekméret megengedi, illetve szükségessé teszi, szabadon álló beépítési mód is engedélyezhető a sarkok beépítésénél, vagy szórványosan, ha a telek szélessége meghaladja a 20 m-t.

(4) Egy lakótelken több főfunkció építménye (főépület) nem építhető.  
(Legfeljebb két lakás helyezhető el egy épületben)

(5) Különálló kiszolgáló melléképítmény elhelyezésének szabályai:

- Az épületek közötti védő távolság betartandó,
- Oldalhatáron álló beépítés esetén állattartó melléképítményt feltétlenül, egyéb építményt a hátsó kertben a főfunkció építménye mögött kell elhelyezni arra a telekhatárra, ahol a főfunkció építménye áll. Ettől eltérni csak abban az esetben lehet, ha a főfunkció építménye nem közvetlenül a telekhatárra került.
- Szabadon álló beépítésnél az építmény mögött a hátsó kertben, a szomszédos telken lévő épületek közt előírt legkisebb távolság betartásával lehetséges.

(6) Állattartó építmény utcafrontra, előkertbe nem épülhet. Állattartó kiegészítő funkciójú melléklétesítmények esetén mellékletben szereplő védőtávolságokat is be kell tartani.

Kisüzemi állattartás létesítményei csak környezetvédelmi és közegészségügyi előírások alapján a falusias lakóövezet telkein helyezhető el.

(7) Nagyüzemi állattartás létesítményei belterületen nem helyezhetők el.

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

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

(10) A „kismélységű” telkek beépítése:

A 25,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.

Kisméretű telkeknek az a építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb) a 25,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m -nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kisméretű” telkekre vonatkozó speciális előírásokat kell a fenti értéknél valamivel nagyobb mélységű azon telkekre is alkalmazni, melyeket a szabályozási terv, az egységes szabályozásra törekvés érdekében, külön ebbe a kategóriába sorol.

A „kisméretű” telkekre vonatkozó külön előírások.

ca) Ha a kisméretű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, minimum 3 m távolságot kell tartani.

cb) Ha a kisméretű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt tűztávolság jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kisméretű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

**A lakóterület övezetei**  
**Lk-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET**  
**KISVÁROSI LAKÓÖVEZET**

14. § (1) Lk-1 építési övezet max. négylakásos épületek számára. Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a I. sz. táblázatban előírtaknak.

(2) A kisvárosi lakóterületen a lakóépületeken kívül elhelyezhető:

- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A kisvárosi lakóterületen kivételesen elhelyezhető:

- Szálláshely szolgáltató épület
- Igazgatási épület
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró egyéb gazdasági építmény

(4) A kisvárosias lakóterületen belül kivételesen sem helyezhető el

- termelő kertészeti építmény
- üzemanyagtöltő
- önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, és az ezeket szállító járművek számára

OTÉK 12. §. /2/3/-ban megnevezett funkciók közül továbbá nem létesíthető:

- sportépítmény,
- termelő kertészeti építmény főrendeltetésű önálló egységként”,
- semmilyen feltétellel állattartó épület

(5) Egyéb funkció csak akkor létesíthető, ha területigénye nem haladja meg normatív telekméret kétszeresét.

(6) A rendeltetési egységek csak egytömegű épületben helyezhetők el.

a telek és építmény normatív előírásait az I. sz. táblázat tartalmazza, azonban az eseti helyzetek kezelhetősége érdekében:

- megengedett szabadon álló, vagy zártosú beépítés is, de ezek a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinthetik hátrányosan, ezért elbírálásuk elvi engedélyezési eljáráshoz kötött.

## I. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének Mód	Legkisebb területe* m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség** %	Építményének legnagyobb magassága m	Legkisebb zöldfelület mértéke %
<b>Lk-1</b>	<b>K</b>	400	35	4,5	30

Minimális telek szélesség 14 m

Maximális telek szélesség 40 m

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

- Zárt sorú beépítési mód esetén a teljes zárt sorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház- az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája (hézagosan zárt sorú beépítés) is megengedhető, teljes zárt sorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani kell.

(7) Kisvárosias övezetben a zárt sorú beépítési mód szerinti építési helyen belül az -épület oldalkerti építési vonala lehet:

- kétoldali tűzfalas kialakítás esetén mindkét oldalhatáron,
- csak az egyik oldalhatáron tűzfalas kialakítással, a másik oldalhatárnál épülethézag kialakítással.

(8) A hézagosan zárt sorú épület esetében az egyik tűzfal meghosszabbításával a telekbelső felé oldalszárny kialakítható

a) Az épület hézagosan már beépült zárt sorú vagy zárt sorú jellegű területeken az előkert mélysége a kialakult állapotnak megfelelően – ha SZT másként nem rendelkezik – a már beépült szomszédos telek előkertjének figyelembevételével határozandó meg, mely kialakult állapot esetén nullára csökkenthető.

b) Az épülethézagra néző oldalhomlokzaton nyílászáró nem létesíthető, azt tűzfalasan kell kialakítani. Amennyiben az épülethézag szélességi mérete nagyobb, mint az övezetben meghatározott építménymagasság legnagyobb értéke, az oldalhomlokzaton nyílászárók elhelyezése nem korlátozott.

Az épülethézagra néző homlokzat hossza nem lehet nagyobb 12 m-nél.

c) Ha a kialakult állapot indokolja, az épülethézagos épület elhelyezés kivételesen ikres jelleggel is megvalósítható, ha a szabályozási terv vagy az övezet előírásai nem határozzák meg, hogy a tűzfalas csatlakozás a telekhatárok közül melyik oldalon kötelező.

d) Zárt sorú oldalhatáros az épület elhelyezés, ha az utcafronton zárt sorúan, vagy épülethézagosan beépített épülethez az oldalhatáron vagy attól 1,0 m-es távolságban az oldalsó telekhatárral párhuzamos oldalszárny csatlakozik.

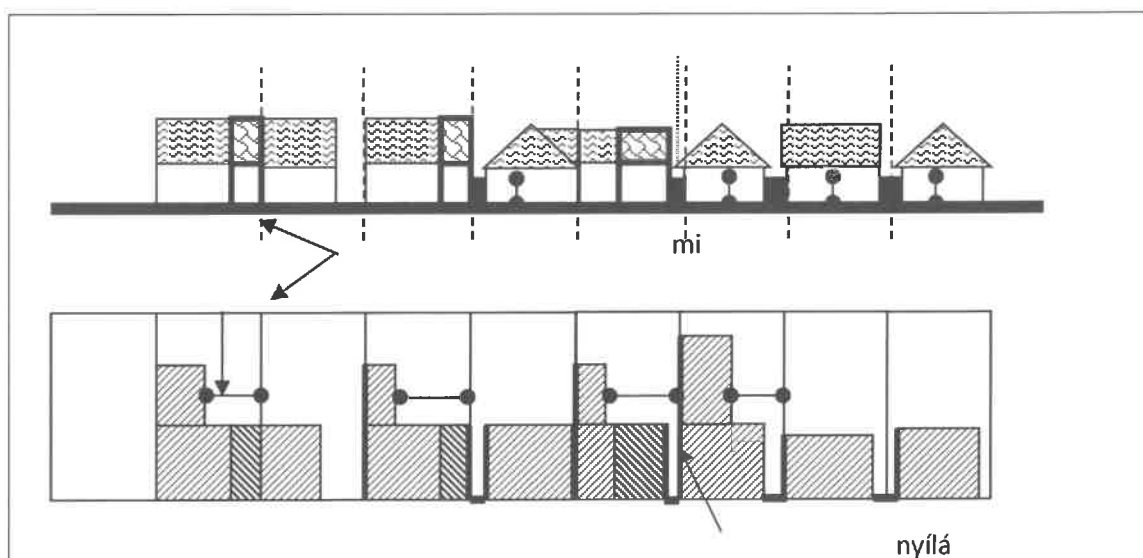
Az ily módon kialakított épületszárny oldalkertje nem lehet kisebb, mint az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke az utcafronti épület telekbelső felé eső homlokzati vonalától számítva.

e) Oldalhatáron nyeregvetős épület csak nem éghető anyagú külső térelhatárolásra szolgáló anyagból építhető, éghető anyagú külső térelhatárolású szerkezetű tetőzet csak tűzfalasan létesíthető.

f) A zárt sorú beépítési módú övezetek területén a meglévő oldalhatárosan elhelyezett épület az utcafront felől zárt sorú beépítésű épületszárnyal bővíthető, ha a szomszédos épület zárt sorúan és tűzfalasan csatlakozik. Amennyiben tűzfalasan csatlakozás - a szomszédos tető átnyúlása miatt - nem valósítható meg, legalább 1,0 m-es épülethézag kialakítása kötelező.

g) Amennyiben a két szomszédos épület közterület felőli homlokzati síkja azonos, és az átfedésben lévő homlokzataik közötti távolság 2,0 m-nél kisebb, akkor a két tűzfal közötti épülethézagot legfeljebb az alacsonyabb épület párkánymagasságának megfelelő magasságú, de legalább 2,0 m magas falazattal kell összekötni az épületek homlokzati falsíkjaiban, kivéve, ha az a szomszéd telekre való bejutást akadályozná. A falazat építése - megegyezés hiányában - annak a tulajdonosnak a kötelezettsége, aki az épületszárny zárt sorú bővítését kezdeményezi, melyet a szomszéd tulajdonos túrni köteles.

Ld. Zárt sorú beépítés esetén eltérő szabályok



(9) A kisvárosi lakóövezetben az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb üzemi tevékenységi csoportok és azok építményei nem engedélyezhetők

- A városképi szempontból zavaró látványú tevékenységek és épületek,
- A 3 jármű/nap kiszolgáló forgalomnál nagyobb 3.5 t önsúlyú tehergépjármű, vagy a 3.5 t önsúlyú gépjárműnél nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenység,
- A tevékenység jellegéből eredően nagy kiszolgáló és vendégforgalmat gerjesztő, illetve a környezetében a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek,

**-A területen újonnan nem engedélyezhető:**

- Áruszállítás, fuvarozás, gép- és autókölcsönzés telephely,
- Autófényező műhely (telephely terület),

- Autóbontó műhely (telephely terület),
- Autókarosszéria- lakatos (telephely terület),
- Autókereskedelem (telephely terület),
- Autómosó (telephely terület),
- mezőgazdasági gépjavító műhely (telephely terület),
- akkumulátor töltő, javító, újrafeldolgozó műhely (telephely terület),
- gumyszerelő, javító műhely (telephely terület),
- tüzelő- és építőanyag telep,
- kisgépkölcsönző iroda,
- járműőrző telep,
- közúti járműjavító, karbantartó, szervizelő műhely 8telephely terület,
- asztalos műhely (telephely terület),
- fafeldolgozó, megmunkáló műhely (telephely terület),
- fémmegmunkálás, fémfeldolgozás és felületkezelés műhely (telephely terület),
- öntő (telephely terület),
- lakatos műhely (telephely terület),
- könnyűipari termék feldolgozó, raktározó műhely (telephely terület),
- vegyipari termék készítő, feldolgozó (telephely terület),
- mészégető (telephely terület),
- kelmefestő, vegytisztító (telephely terület),
- bognár, kádár (telephely terület),
- élelmiszer feldolgozó műhely (telephely terület),
- raktárak, nagykereskedések, áru lerakatok telepei,
- galvánüzem telep,
- szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely (telephely terület),
- kőfaragó, műkögyártó és betonelem előgyártó műhely (telephely terület), pék üzem.

#### (10) Környezetvédelmi besorolások

levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet  
zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás kertvárosi lakóterület

Közművesítés: teljes körű

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése miatt a hálózatra való rákötés kötelező.

### Falusias lakóövezetek

15. § (1)<sup>20</sup> Az övezetbe azok a lakótömbök tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a III. sz. táblázatban előírtaknak.

Az alábbi funkcionális övezetek kerültek kijelölésre

**Lf-1 APRÓ(SZABÁLYTALAN) TELKES FALUSIAS LAKÓÖVEZET**

**Lf-2 SZALAGTELKES FALUSIAS LAKÓÖVEZET**

**Lf-3 FALUSIAS KERTES LAKÓÖVEZET**

## II. TÁBLÁZAT

<sup>20</sup> Módosította Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete.

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe* m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettség** %	Építményének legnagyobb magassága m	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Lf-1	<b>K</b>	550	30	4,5	40
Lf-2	<b>K</b>	800	30	4,5	40
Lf-3	<b>K</b>	700	30	4,5	40
Lf-3 1	<b>O</b>	700	30	4,5	40

Minimális utcai telekszélesség:

Lf-1 esetében 16 m, Lf-2 esetében 14 m, Lf-3 esetében 16 m

Maximális utcai telek szélesség 40 m

Megjegyzés:

Tetőtér beépítés megengedhető, de önálló lakrész kialakítása tetőtérben nem alakítható ki.

\*Saroktelken a beépítési mód az építési helyre vonatkozóan oldalhatáron álló, de az építési helyen az építmény szabadon állóan is elhelyezhető

\*\*21

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

(3) Az övezetben hézagosan zárt sorú beépítés Lf-1 és Lf-2 övezetben megengedhető.

(4) A főfunkció építménye nem lehet alacsonyabb a mellékfunkció építménynél.

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

(6) A telekhasználat belső határvonalai

Lakó- és gazdasági udvar határvonala

<sup>21</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2020. (II. 17.) önkormányzati rendelete.

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

#### Gazdasági és kert határvonala

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

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

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

(8) Környezetvédelmi besorolások

- levegőtisztaság védelmi övezet
- zajvédelmi és rezgésvédelmi besorolás falusias lakóterület
- Közművesítés: részleges

A szennyvizek szikkasztása átmenetileg sem engedhető meg. A szennyvíz csatornahálózat kiépítése esetén a hálózatra való rákötés kötelező.

### **Vegyes terület övezetei**

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

(2)<sup>22</sup> A vegyes terület funkcionális övezetei a következők:

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

<sup>22</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

-Vt-2 településközpont vegyes terület, jellemzően alacsony és közepes fokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagy telkes alövezet

-Vt-3 Településközpont vegyes terület övezete, különleges nagytelkes övezet műemléki védettségű épületben elhelyezendő intézményi funkciók számára.

### **Településközpont vegyes terület övezeteinek általános előírásai**

17.§ (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

- lakóépület
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi szórakoztató épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- sportépítmény
- parkolóház, üzemanyagtöltő; max. 3 kútállásig

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

- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- termelő kertészeti építmény

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

(5)<sup>23</sup>

**Vt**

### **A településközpont vegyes terület funkcionális övezetei**

#### **Vt-1 TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET JELLEMZŐEN LAKÓÉPÜLETEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ KIS TELKES ALÖVEZET FEJLESZTENDŐ KISVÁROSIS ARCULATTAL**

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

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

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete



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

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

- Az övezetben sportlétesítmény legfeljebb 1 ha terület nagyságig helyezhető el.

(2) Egyéb előírások:

- levegőminőség: általános levegőtisztaság védelmi övezet
- zaj- és rezgésvédelmi besorolás: kisvárosi lakóterület
- közművesítés: teljes körű

(3)<sup>24</sup> A településközpont vegyes terület övezeti lehetnek

- Vt-1 településközpont vegyes terület, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló kistelkes alövezet fejlesztendő kisvárosias arculattal
- Vt-2 településközpont vegyes terület, jellemzően alap vagy középfokú intézményi épület elhelyezésére szolgáló nagy telkes alövezet
- Vt-3 településközpont vegyes terület övezete, nagytelkes övezet műemléki védettségű épületben elhelyezendő intézményi funkciók számára

#### IV. SZ. TÁBLÁZAT<sup>25</sup>

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe* m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége** %	Építményének legnagyobb magassága m	Legkisebb zöldfelület mértéke %
Vt-1	O	550	35	4,5	40
Vt-1 a.) 1	SZ	1000	35	6,5	40
Vt-2	SZ	800 (T)	40	8,0	15
Vt-3	K	K	K+5	K	K

**A beépítési mód az illeszkedés szabályai és készítendő beépítési terv szerint állapítandó meg intézményi funkció elhelyezése esetén**

- \* lakó funkció esetén a minimális teleknagyság kétszeresét meghaladó telekhányad a beépítési %-nál nem vehető számításba.
- az építmény magasság nagyobbik értéke lakófunkciójú építmény esetén saroktelken megengedhető, amennyiben az városépítészeti hangsúly pont.

<sup>24</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>25</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2019. (III.13.) önkormányzati rendelete vezette be.

\*\***(T)** Technológiai tervvel és beépítési tervvel igazolandó érték oktatási építmények esetében.

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

6,5 –lakóépületekre vonatkozó érték

9,0 intézményi épületekre vonatkozó érték

(4) Zártsorú beépítési mód esetén a teljes zártsorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház – az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája ( hézagosan zártsorú beépítés) is megengedhető, teljes zártsorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani kell.

(5) Zártsorú beépítési mód eltérő szabályai a településközpont vegyes övezetben:

Zártsorú beépítési mód esetén a teljes zártsorúsítás nem kötelező, helyette az ún. hajlított ház – az oldalhatáron álló beépítés sajátos formája (hézagosan zártsorú beépítés) is megengedhető, teljes zártsorúsítás esetén a kapuáthajtókat biztosítani kell.

(6) A településmag környezetében a helyi értékvédelmi területen belül külön előírások:

a) Lábazatképzésnél

Kő, műkő, vagy egyéb igényes természetes anyag használható fel.

b) Falfelület képzésnél

Vakolt, fehér, vagy pasztell színek, (rikító, erős színek nem alkalmazhatók)

c) Falburkolat kialakításánál

Kő, műkő, tégl, illetve mészhomok tégl tagolt, plasztikus homlokzatképzés a helyi hagyományos díszítő motívumok felhasználásával, a helyi kultúra formakincseinek felhasználásával történhet.

d) Homlokzat arány rendszer kialakításánál

A hagyományos lakókörnyezeti kultúra hagyományai szerinti nyílás és falfelület arány, valamint a homlokzat és a tető felépítmény arány kerüljön kialakításra.

Oromfal falazottan jeleníthető meg. Oromfalon loggia nem építhető.

e) Tetőszerkezet kialakításánál

A tető anyaga elsősorban pikkelyszerű égetett kerámia

Színe piros, barna, vagy szürke.

A tetőidom utcára merőleges, hajlított ház esetén utcával párhuzamos összetett.

A tetőfelületen önálló tetőablak nem építhető sem egyedi, sem összefogott formában, sem oldalfalakkal, sem tetőhéjalással fedett formában.

Csak a homlokzat részeként jelenhet meg a homlokzati hangsúlyt adó tető-felépítmény (a homlokzat 1/3 részét meg nem haladó mértékben) megszakított, vagy végigfutó tetőpárkánnyal.

Tető hajlásszög 35-45fok

Lapostető nem építhető.

Tetőfedésre hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez nem alkalmazható.

Műanyag előtető nem építhető

## Gazdasági területek övezetei

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

(2)<sup>26</sup> A gazdasági terület lehet:

-**Gksz-1** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

-**Gksz-2** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete, elsősorban szőlő felvásárlás és feldolgozás céljára szolgáló terület övezete

-**Gip** Egyéb ipari terület övezete, dominánsan ipari épület elhelyezésére szolgáló alövezet védőterületet nem igénylő építmények elhelyezésére.

## Gazdasági területek övezetei

### Gksz KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK ÖVEZETEI

20.§ (1) Gksz ÉPÍTÉSI ÖVEZET KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ CÉLRA a.,

a) funkciók: a.) az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

- lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

- sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építésszerűleg nem kialakított építmények (nyitott vasvázás szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építésszerűleg rendezett burkolata által meghatározott.

c) Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgálmi jog igénybevételével nem létesíthető.

### V. táblázat (Gksz)

Az építési telek						
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb szélessége m	Legkisebb zöldfelület mértéke m	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Gksz</b>	SZ	1000	25	25	40	7,5 (T*)

<sup>26</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

\* T –vel jelölt értékek technológia függő értékek(tartály, darupálya)

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen [Gksz] elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(3)<sup>27</sup>

(4) Az övezetbe elhelyezhető gazdasági építmények (fő funkciók):

- átrakó építmény, mérlegház
- üzletház
- raktár
- szociális helység építménye
- üzemi jellegű kutató és szolgáltató építmény
- szolgálati lakó és szállásépületek
- terület ellátó alapfokú intézmény
- termék vezeték
- üzemanyagtöltő

melléképítmények:

- garázs
- kirakat szekrény
- tüzelőanyag tároló
- kazánház

terepszint alatti építmények

(talajmechanikai szakvélemény alapján)

- süllyesztett rakodó
- mérlegház
- technológiai és üzemelés-közbiztonsági célú pince helyiség

(5) A kereskedelmi szolgáltató területen a (2), (3) pontban felsorolt építményeken túlmenően elhelyezhetőek olyan ipari jellegű létesítmények, melyek a lakóterülettől védőtávolság betartását nem igénylik, és a szomszédos üzem funkcióját nem zavarják. (tárolás, raktározás, településgazdálkodás)

(6) A teljes közművesítettség a technológiához tartozó ellátó és biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

(7) A technológiai tervnek igazolnia kell az övezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások betarthatóságát, miszerint a környezetterhelés a szomszédos telkekre és a közterületekre nem terjed át.

#### **(1/A)<sup>28</sup> -Gksz-2 - KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET GAZDASÁGI, ELSŐSORBAN SZŐLŐ-FELVÁSÁRLÁS ÉS FELDOLGOZÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ TERÜLET ÖVEZETE**

1. Az övezetben egyházi épület kivételesen sem helyezhető el

<sup>27</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>28</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 11/2015. (VIII. 3.) önkormányzati rendelete vezette be.

## 2. V/A. táblázat (Gksz-2)

Az építési telek					
Övezeti Jele	Beépítésének módja	A kialakítható legkisebb telekterület méret m <sup>2</sup>	A beépítettség legnagyobb mértéke %	A megengedett legnagyobb építmény magasság m	A zöldfelület legkisebb mértéke %
<b>Gksz-2</b>	SZ	2000	50	12(T)*	20

\* T –technológiailag indokolt építmények esetén ennél több is lehet.

### 3. A közművesítés mértéke: részleges

Az egészséges, ivóvíz és iparvíz hálózat kiépítése után a rákötés kötelező.

A saját szennyvíztisztítóra történő rákötés kötelező.

4. A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (a továbbiakban: környezetterhelési határértékeket) a földvédelem, földtani közeg, vízvédelem, levegőtisztaságvédelem, zajvédelem, hulladék-gazdálkodás előírásait a hatályos jogszabályok szerint kell betartani.

4.1. A befogadó Tolcsva-patakba történő bevezetés során a „vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról” szóló 147/2010.(IV.29.) Korm. rendelet, valamint a „felszíni vizek minősége védelmének szabályairól” szóló 220/2004.(VII.21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

4.2. A szolgáltatott ivóvíz minőségének ki kell elégítenie „az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről” módosított 201/2001.(X.25.) Kormányrendelet előírásait.

4.3. a tervezett új létesítmények képződött szennyvizének befogadásával kapcsolatban egyeztetni szükséges Tolcsva község 037/2 hrsz-ú ingatlanon lévő szennyvíztisztítót jelenleg üzemeltetővel a telep fogadó képességéről.

### 5. Településképi megjelenítés

a) Az épületek anyaghasználata és színezése illeszkedjen a tájhoz. Fényben csillogó felületek alkalmazása kerülendő.

b) Az építészetileg nem megfogalmazható rakodó terek, reklámfelületek takarásáról lehetőleg növényzet telepítésével gondoskodni kell.

c) Kötelező fásítás az SZT alapján szükséges.

### 6. Tájbailllesztés előírásai:

a) A tájbailllesztést látványtervvel kell igazolni, ahol a rálátás szempontjait kell elsősorban vizsgálni.

b) Törekedni kell a légvezetékek földkábelbe helyezésére.

c) A természetes terepalakulatokat lehetőség szerint meg kell őrizni.

d) Tereprendezésnél 6/4 rézsűnél meredekebb hajlásszög nem alkalmazható.

e) A terület fásításánál őshonos fákat, cserjéket kell alkalmazni.

f) Tájidegen, invázió növények nem telepíthetők.

## (2) Gip-1 ÉPÍTÉSI ÖVEZET EGYÉB IPARI TEVÉKENYSÉG CÉLJÁRA

A funkciók: az övezetben az OTÉK 20 §. /3/ szerinti tevékenység nem létesíthető. („Védőterületet” igénylő igen, „védőtávolságot” igénylő nem.)

a) funkciók: az OTÉK 19. §. /2/3/-ban megnevezettek helyezhetők el a következő megkötésekkel:

lakások szálláshely jelleggel is kialakíthatók

sport, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület csak „főrendeltetésű tevékenységhez kapcsolt funkcióként” létesíthető.

b) A településképi megjelenítés feltételei:

az építési vonalra (előkertbe) építészetileg nem kialakított építmények (nyitott vasvázás szín, hevenyészve bekerített rakatok, stb.) nem kerülhetnek. Takarásukról gondoskodni kell (egyéb épület, reklámfelület, örökzöld növényzet.)

a tevékenységhez esetleg szükséges toronyszerű építmények utcaképi elemet ne képezzenek.

A beépítés mértéke az egyéb ágazati előírásoknak megfelelő (közlekedés, rakodás, parkolás, zöld, tűztávolságok, stb.) de max. 50 % lehet. Az építmény magasság a technológiai, építészetileg rendezett burkolata által meghatározott.

c) Az övezeten belül önálló rendeltetési egység szolgálmi jog igénybevételével nem létesíthető.

d) A telken belül a parkolás fásított felszíni parkolóban, vagy az épületen belül oldandó meg.

e) Lakóterülettel közvetlenül határos vagy attól 100 m-re lévő új üzemi létesítményben, telephelyen

- tűz-, robbanás- vagy fertőzésveszéllyel járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- mérgező gázok keletkezésével és kibocsátásával járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység,
- veszélyes sugárzással, vegyi- és korróziós hatással járó ipari vagy szolgáltató jellegű tevékenység nem folytatható,
- 50 MWatt-nál nagyobb hőteljesítményű tüzelőberendezés nem telepíthető, illetőleg
- ipari és szolgáltató jellegű intézményekben keletkezett veszélyes hulladékok vonatkozó hatályos jogszabályban előírt átmeneti gyűjtőhely, vagy nyílt vagy szabadtéri hulladékkezelő, -lerakó terület (települési szilárd és folyékony, radioaktív stb.) nem alakítható ki.

f) A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára a lakóterületek övezeti határától számított 150 m-en belül új önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata nem alakítható ki.

g) Lakóterület telekhatárától, illetőleg lakóterülethez kapcsolódó közkert, közpark, fásított köztér határától számított 50 m-en belül nem szabad létesíteni:

- önálló vagy más rendeltetésű épületben létesülő üzemanyag-töltő állomás be- és kihajtóját,
- nem zárt anyagtároló deponiát,
- telephely be- és kijárata,
- veszélyes hulladék tárolására szolgáló építményt.

## VI. táblázat

Az építési telek						
Övezeti Jele	Beépítésének Módja	Legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb szélessége m	Legkisebb zöldfelület mértéke m	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Gip-1</b>	SZ	1000	25	25	40	7,5(T*)

\* T –vel jelölt értékek technológia függő értékek (tartály, siló, darupálya)

h) Levegőminőségi besorolás: általános levegőtisztaság-védelmi övezet  
Zaj- és rezgésvédelmi besorolás: gazdasági és különleges területi kategória  
Közművesítés: teljeskörű

## K

### Különleges beépítésre szánt területek

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

(2)<sup>29</sup> A különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek övezetei:

- Ksp sportpálya
- Ksz szennyvíztisztító
- Kc kemping
- Kpi-1 pincesorok övezete
- Kpi-2 jelentős tárolási funkciójú pincés területek övezete
- Kpi-V Világörökségi pincék övezete
- Kpa panzió borászati funkcióval
- Ktsz kiránduló terület övezete(Tilalmas fürdő)
- Kvsz Kincsem dűlő, vadász panzió övezete
- Kbo borturizmust szolgáló terület övezete
- Kmg mezőgazdasági üzemi területek övezete”

## VII. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet jele	Funkcionális besorolása	Beépítésének módja	Legkisebb telekterülete * m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága

<sup>29</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

					m
Ksp	Sportpálya	SZ	K*	10	6,5
Ksz	Szennyvíztisztító	SZ	K	K	K
Kc	Kemping	SZ	1000	20	4,5
Kpi-1	Pincesorok övezete	K	K	K	3,5
Kpi-2	Jelentős tárolási funkciójú pincés területek övezete	K	K	K	K
Kpi-V	Világörökségi pincék övezete	K	K	40	6,5*
Kpa	Panzió borászati funkcióval	O	1000	35	5,5
Ktsz	Kiránduló terület (Tilalmas fürdő)	SZ	1000	20	4,5
Kvsz	Kincsem dűlő vadász panzió	K	K	K	K
Kbo**	Borturizmus területének övezete	O	500	K	4,5
Kmg	mezőgazdasági üzemi terület	SZ	1000	40	7,5

\*A legnagyobb homlokzat magasság sem lehet több 8 m-nél

T (technológiafüggő érték)

K\* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok

A kialakult telekméretektől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve, ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.

Kbo\*\* Parkolás 50 m-en belül biztosítandó”

(4)<sup>30</sup> Egyes különleges övezetekre vonatkozó sajátos előírások:

*Ksp-jelű sportpálya övezete*

A kerület területén az övezetbe tartozó területeken további telket kialakítani csak SZT alapján lehet.

Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet kialakítani nem lehet, a területek az éjszakai időszakra zárható módon kerítéssel lekeríthetők, illetve a zöldfelület védelmét szolgáló gyeppvédő rácsok és korlátok elhelyezhetők.

Az övezet területén az elhelyezhető építmény nettó beépített alapterülete nem lehet nagyobb az SZT-ben meghatározott mértéknél.

Az övezet területén épületként elhelyezhető:

- a vendéglátás építményei, illetőleg a közterületi pavilonok közül - fagylaltozó, -újságos pavilon,
- nyilvános illemhely,
- a testedzést szolgáló építmény, épület,

Ksz - Különleges övezet – szennyvíztisztító övezete

<sup>30</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.



Az övezet kizárólag a szennyvízkezelés mérnöki létesítményeinek és műtárgyainak elhelyezésére szolgál.

Az övezet területén csak SZT alapján szabad telket alakítani, új épületet elhelyezni, a szabályozási határértékeket az SZT-ben kell meghatározni.

Új szennyvízkezelő létesítmény esetén környezeti hatástanulmány készítése kötelező.

A főtevékenység létesítményein kívül csak a fő tevékenységhez szorosan kötődő, illetve azt kiszolgáló:

- iroda,
- raktár,
- járműtároló helyezhető el.

A védőtávolságot a szakhatóság eseti előírása alapján kell meghatározni.

Az előírt zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani. A telekhatár mentén háromszintes növényállomány telepítéséről kell gondoskodni legalább 10 m-es sávban.

#### Kpi- Különleges pincés területek övezete

- Kpi-1 pincesoros területek övezete

Új pince létesítése csak geológiai szakvélemény alapján engedélyezhető.

A kialakítható legkisebb telekterület méret – K – 60 m<sup>2</sup>

A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete- K -7,0 m

A beépítési mód – K –

A megengedett legkisebb/ legnagyobb építménymagasság – 2,8 – 3,5 m

A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 40-80 %

A zöldfelület legkisebb mértéke 40 %

Az építési övezet a pincesorainak területeit foglalja magában.

A pincesorok területén belül a borturizmushoz kapcsolódó ellátási (közösségi) létesítmény építése engedélyezett.

A pince-borozók és közösségi épületek részére telket kell kialakítani.

- Kpi-2 jelentős, tárolási funkciójú pincészetek övezete:

Talajmechanikai szakvéleménnyel kell alátámasztani a földfelszín terhelhetőségét.

Az épület alapozás módja olyan legyen, hogy az a terhelést egyenletesen oszlassa el.

Üreg kutatás és üregvédelem mérnök geológiai szakvélemény alapján szükséges.

A meglévő, megmaradó pinceüregek védelmét biztosítani kell különös tekintettel a szivárgó vizektől, esetleges csőtörések esetén a víz és szennyvíz betörésekkel szemben.

A pinceszinti területen új építési engedély, rendeltetésváltózási engedély és fennmaradási engedély csak olyan tevékenységre adható, amely tevékenység a pince bejáratánál lévő övezet, építési övezetre, továbbá a pincszellőző helyére vonatkozó építési övezet szerinti előírások alapján meghatározott környezeti feltételeknek megfelel.

A pincehasználat tevékenységi körben az állattartás nem engedélyezhető.

A raktározás, tárolás – a vegyi és robbanó, tűzveszélyes és környezetszennyező hulladék anyagok – nem engedhetők.

- Kpi-V jelű övezet a Világörökségi pincék övezete.

Az övezetben a bortárolás, kezelés, feldolgozás és turisztikai célú hasznosítás valamint az azokhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el. A Kpi-1 övezetnél megadott értékkel, amely 3,5 méter. Az övezetben azon az épületeket el kell bontani, melyek a pincerendszerek állagát veszélyeztetik, illetve nem illeszkednek a világörökségi pincesor építményei közé.

- Kpa jelű övezetben borászati komplex üzem, múzeum, bemutató a tetőtérben vendégház, valamint az övezetben lakófunkció is elhelyezhető.”

(5)<sup>31</sup> Kmg

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

### III. fejezet

#### Beépítésre nem szánt területek Különleges beépítésre nem szánt területek

21/A. § (1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel a IX/A sz. táblában előírtaknak. A különleges beépítésre nem szánt területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt ( helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) a települési infrastruktúra jelentős intézményei.

(2)<sup>32</sup> A különleges területnek minősülnek az alábbi létesítmények elhelyezésére kijelölt területek:

- Kkt temető
- Kket emléktemető
- Kkre rekultiválandó szeméttelép
- Kkpi lyukpincés területek övezete”

(3)<sup>33</sup> VII/A. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek					
Övezet jellege	Funkcionális besorolása	Beépítésének módja	Legkisebb telekterülete * m <sup>2</sup>	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
Kkt	Működő temető	SZ	1000	2+3 **	3,5
Kket	Emléktemető	SZ	K*	2+3**	3,5
Kkre	Rekultiválandó szeméttelép	SZ	K*	2+3**	3,5
Kkpi	Lyukpincés területek övezete	SZ	300	2+3**	3,5

T ( technológiafüggő érték)

K\* kialakult telekállapot, illetve Szabályozási terven jelölt területi határok

<sup>31</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>32</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>33</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

A kialakult telekmérettől kisebb telek nem alakítható ki, kivéve ha a szabályozási terv ezt lehetővé teszi.

\*\* 2 % épület és 3 % építmény beépítési lehetőség

(4) Egyes különleges övezetekre vonatkozó sajátos előírások:

1. Kkt. Meglévő temető átalakításához, átépítéséhez, bővítéséhez beépítési terv készítendő.

A temetők területén elhelyezhető:

- egyházi és kegyeleti épületek,
- a temetkezés egyéb építményei,
- virág-és egyéb temetkezési, kegyeleti kellékek árusításához szükséges építmények,
- a fő rendeltetést és a fenntartást kiszolgáló egyéb építmények, kivételesen – ha azt az SZT részletesen szabályozza – a sírfelállításhoz szükséges műhelyépületek, kőfaragó műhelyek helyezhetők el.

A temető területén belül parkolót csak fásítottan szabad kialakítani.

A telekhatárok mellett tömör kerítés létesíthető, külső oldalán látványnövényzet (cserjesor, fasor, futtatott növényzet ) telepítésével.

A telken belül az építhető épületek építménymagasságát, a beépítés mértékét SZT-ben kell meghatározni.

Temető bővítésénél 100 m<sup>2</sup>.enként legalább 1 db lombos fát kell ültetni.

2.Kkre Különleges rekultiválandó szeméttelenp

Az övezetben legfeljebb az újrahasznosítást szolgáló építmények helyezhetők el.

### A közlekedési területek általános előírásai

22. § (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivétellel -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos főút esetén	40 m
Országos mellékutak esetén	22 m
Helyi gyűjtőutak esetén	16-22 m
Külterületi fő dűlőutak esetén	12 m
Kiszolgáló utak esetén	10 m
Kerékpárút esetén	3 m

(2) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedés kiszolgálói:

Közlekedési létesítmények

Közművek és hírközlési létesítmények

(3) Az országos közutakat érintő új csomópontok vagy útcsatlakozások tervezésekor figyelembe kell venni az UT-2-1. 115-1994. számú útcsatlakozások ideiglenes műszaki előírásaiban foglaltakat.

(4) Figyelembe kell venni továbbá:

- az érvényes útügyi szabályokat.

### **Gépjárművek elhelyezése**

**23. §** (1) Az építmények által keltett gépkocsi elhelyezési igényt az OTÉK szerint kell kiszámolni és a (4), (5) és (13) bekezdésben meghatározott eset kivételével kielégítésüket az építmény telkén kell biztosítani.

(2) Amennyiben a telken már meglévő épület OTÉK szerinti gépkocsi elhelyezési igénye nincs kielégítve, épületbővítés, rendeltetésmódosítás, vagy új épület építés csak akkor engedélyezhető, ha a meglévő ellátatlanság feloldása jelen szabályozásban megengedett telekhasználat mellett terepszinten biztosítható.

(3) A parkolóhelyek nem válthatók meg az Lk-1, Vt-1 , K övezetekben, illetve lakás tekintetében sehol sem.

(4) A telken lévő létesítmények parkolási igényének kielégítésére - a lakás és szállásférőhely által keltett kivételével – a magánutak területe is figyelembe vehető.

(5)<sup>34</sup>

(6)<sup>35</sup>

(7)<sup>36</sup>

(8) A lakás és szállásférőhely igényeinek kielégítésére létesített gépkocsiférőhely 10 %-a a telken létrehozott más funkció által keltett igény kielégítésére is figyelembe vehető.

(9) Amennyiben a számított gépjármű tárolási igény az építmény telkén nem elégíthető ki, számításba vehető olyan 200 m-nél nem távolabbi telek is, amelyen a saját igény kielégített és terepszinten elhelyezhető többlet parkoló is. Az építési engedélyezési eljárás során a többlet elhelyezésre vonatkozó bejegyzett szolgalmi jogot bizonyítani kell.

### **Közműlétesítmények, közműellátás**

**24. §** (1)<sup>37</sup>

(2) A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedhető meg.

(3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén, a kivitelezés során, a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezési ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

<sup>34</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>35</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>36</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

<sup>37</sup> Hatályon kívül helyezte Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2015. (VIII.14.) önkormányzati rendelete

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásokat, vagy szabványos keresztvezés kiépítésekor azoknak – szükség esetén – egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.

(5) Épületek építésére engedély csak az övezeti előírásoknak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(6) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a célszerű kivitelezés érdekében a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell.

(7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elé építeni.

a) Közművezeték, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

b) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek, vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

c) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek szükségessé egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(8) Szennyvízkezelés, csapadékvíz elvezetés

-A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

-A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.

-A nyílt árkokra való esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.

-A gazdasági területen keletkező ipari szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogyó, stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.

-Az ÉKÖVIZIG kezelésében lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 6-6 m, a társulati kezelésű vízfolyások partéleitől 6-6, az önkormányzati kezelésben lévő vízfolyások, vízfelületek partéleitől 2-2 m, a nyílt árkok mentén legalább az egyik oldalán min. 2 m, a másik oldalán min. 1 m szélességű sáv karbantartás számára szabadon hagyandó.

-A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell megvédeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogyók telepítése szükséges.

(9)<sup>38</sup> Villamosenergia ellátás

A 20 kV-os vezeték védőtávolsága külterületen 5-5 m, belterületen 2,5-2,5 m a szélső szálaktól. A szélső szálak távolsága 3 m.

<sup>38</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

A villamos energia elosztó hálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre területgazdálkodási szempontból fennmarad, az utcabútorozási és utcafásítási lehetőség biztosítása érdekében a hálózatokat közös oszlopsorra kell elhelyezni, lehetőleg a közvilágítási lámpatesteket tartó oszlopokra. Hosszabb távon a villamos energia közép- és kiefeszültségű, valamint a közvilágítási hálózatokat lehetőleg földkábelbe fektetve kell építeni.

#### (10) Gázellátás

Az érvényes előírások szerint a földgázvezeték biztonsági övezete a földgázvezeték falsíkjától nagyközépnomású vezeték esetén 9-9 m. A középnomású vezeték biztonsági övezete az átmérőtől függően jobbra-balra 3-5 m közötti, a kisnyomású vezetéké 3-3 m.

Középnomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozókat kell elhelyezni. A tervezett gáznyomás szabályozók az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés a telkek előkertjeiben, udvarán, vagy az épület alárendeltebb homlokzatára szerelhetők.

#### (11) Távközlés

A távközlési hálózatot létesítésekor illetve rekonstrukciójakor szükséges földkábelbe illetve alépítménybe helyezve föld alatt vezetve építeni.

A föld feletti vezetés fennmaradásáig, területgazdálkodási okokból, valamint az utca fásítási és utcabútorozási lehetőségének a biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágítási és a távközlési szabadvezetékkel közös oszlopsoron kell vezetni.

A mobiltelefon-szolgáltatók antenna tornyait belterületen nem lehet elhelyezni. Külterületen történő elhelyezés esetén az ANPI és a műemléki hatóság egyetértő véleménye szükséges.

### **Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata**

**25. § (1)** A település igazgatási területén közterületként a szabályozási terveken ekként jelölt és az ingatlan-nyilvántartásban így bejegyzett területeket kell számon tartani.

(2) A közterületeket rendeltetésének megfelelően bárki szabadon használhatja, de a használat mások hasonló jogait nem korlátozhatja.

(3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos, az Önkormányzat hozzájárulása szükséges. Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is jár, a tulajdonosi hozzájárulásokon túl, az építési hatóság engedélye is szükséges.

(4) A település közterületein az alábbi használatok engedélyezhetők:

- Hirdető, reklám berendezés elhelyezése,
- Közúti közlekedéssel kapcsolatos építmények (pl. tömegközlekedési váróhely, parkoló, információs tábla) elhelyezése
- Köztisztasággal kapcsolatos építmények, tárgyak elhelyezése
- Utcái bútorok, műtárgyak (szobor, kút, óra, stb.) elhelyezése
- Távbeszélőfülke elhelyezése
- Építési munkával kapcsolatos létesítmények, építőanyagok időleges elhelyezése.

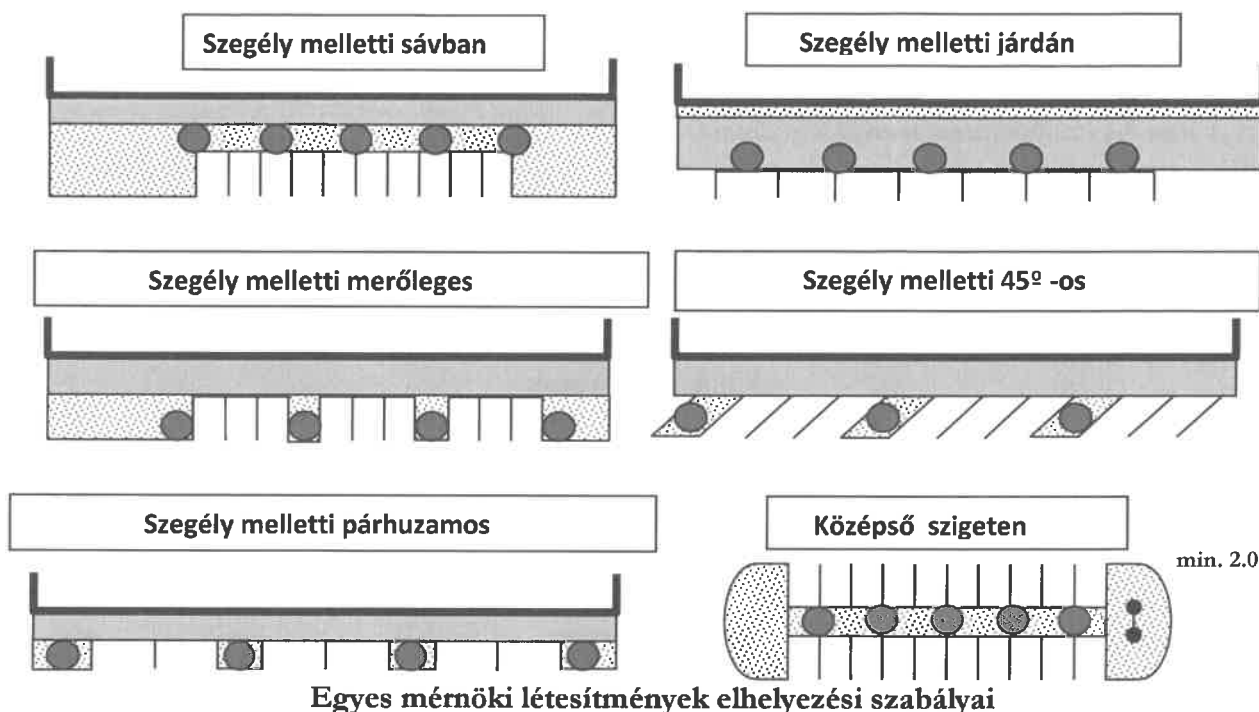
(5) Töltőállomást csak a szabályozási terv szerint lehet elhelyezni.

(6) Tömegközlekedési várakozóhelyeket az utcaképbe illeszkedő módon lehet építeni.

(7) A közterületek eredeti rendeltetésétől eltérő használatát, annak időtartamát, a használat egyéb feltételeit, pl. a használati díjat, és egyéb elvárásokat, valamint az engedély nélküli szankciókat külön önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

(8) Új parkoló csak fásítottan alakítható ki.

Parkoló sémák



Egyes mérnöki létesítmények elhelyezési szabályai

26.§ (1) Ha műszakilag nincs más megoldás, minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a (2)-(3) bekezdés figyelembevételével:

- a) a forrásfoglalás,
- b) a vízmű-gépházak,
- c) víz- és záportárolók,
- d) a szennyvízátelők,
- e) a transzformátorállomások,
- f) az energia-átalakítók,
- g) a gáznyomás-szabályozók,
- h) az önálló épületként tervezett kazánházak,
- i) a köztisztasági szolgáltató telepek közül a hintőanyag-tárolók,
- j) a közművezetékek nyomvonalai,

műtárgyai és építményei, amelyek elhelyezésének módját az eljáró hatóságnak elvi engedélyben kell meghatározni.

k)<sup>39</sup> kilátó elhelyezése a világörökségi kezelési tervvel összhangban engedélyezhető.

(2) A felsorolt mérnöki létesítmények számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

(3) A Gksz, övezetek területein hulladékudvar is elhelyezhető.

<sup>39</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

(4) A lakóépületekben csak az épület ellátására szolgáló új áramátalakító-berendezés helyezhető el, a meglévő berendezések különálló elhelyezéséről gondoskodni kell.

### **Kilátók elhelyezése**

**26/A. §** <sup>40</sup> (1) Kilátó elhelyezése a világörökségi kezelési tervvel összhangban engedélyezhető.

(2) A kilátó nem lehet magasabb, mint az övezetben megengedett legnagyobb építmény magasság

(3) Anyaga fából, vagy egyéb természetes anyagból készülhet

(4) Színezése illeszkedjen a környezethez.

(5) Tájbailllesztés előírásai:

a) A tájbailllesztést látványtervet kell igazolni, ahol a rálátás és a kilátás szempontjait is figyelembe kell venni

b) Az építmény elhelyezésénél a meglévő növényzetet óvni kell és lehetőleg úgy kell elhelyezni, hogy a kilátást ne zavarja

c) A természetes terepalakulatokat lehetőség szerint meg kell őrizni.

d) Tereprendezésnél 6/4 rézsűnél meredekebb hajlásszög nem alkalmazható (a lábazati kialakításánál).

### **Zkk**

#### **Zöldterületek Általános előírások**

**27. §** (1)<sup>41</sup> A település területén a belterületen:

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel. Zöld területek kertépítészeti terv alapján létesíthetők.

(2) Favédelmi, illetőleg fakivágási tervet kell készíteni a kertépítészeti tervhez - a diófát, gesztenyefát nem érintő csak gyümölcsfákkal betelepített területek kivételével - a telkeken és közterületeken egyaránt: övezetek területén minden esetben, illetve

- ha a növényzettel (díszfákkal, cserjékkel) borított felület meghaladja az érintett terület, vagy telek zöldfelületének 50 %-át, vagy ha a telken különösen értékes vagy idős, értékes faállomány található.

- A fák kivágása esetében a szükséges fakivágásokat kertészeti szakvéleménnyel kell alátámasztani.

#### **Közkertek területe**

**28. §** (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(3) Az övezetbe elhelyezhető:

- Vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely.

- A terület fenntartásához szükséges épület.

<sup>40</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>41</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.



pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb).

## E

### **Erdőterületek Általános előírások**

**29. § (1)** A legmagasabb szintű vonatkozó jogszabály „Az erdőről és az erdő védelméről” szóló 1996. évi XIV. törvény.

(2)<sup>42</sup> A településigazgatási területén az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:

- Ev           védelmi célú erdő
- Eg           gazdasági célú erdő”

## Ev

### **Védelmi rendeltetésű erdők**

**30. § (1)** Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.

(2) Területükön építmények nem helyezhetők el.

## Eg

### **Gazdasági erdők**

**31. § (1)** Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.

(2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.

(3) A maximális építménymagasság 3,5 m lehet. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

## M

### **Mezőgazdasági területek Általános előírások**

**32. § (1)** A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, szőlő és gyümölcsstermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2)<sup>43</sup> A mezőgazdasági területek övezetei a következők:

- Má-I       (döntően) szántó művelésű terület – extenzív terület
- Má-E       (döntően) gyeperdő, legelő, vagy kisparcellás szántó művelésű terület – extenzív terület
- Mk         kertgazdálkodásra szolgáló terület, ültetvények

---

<sup>42</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>43</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

X – kóddal jelölt területeken a távlati terület felhasználás tartalék területe , ahol építményt elhelyezni nem lehet.

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

### Má-I

#### Jellemzően szántó művelésű terület

33. § (1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az X. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést.

### VIII. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek				
Övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekterülete m <sup>2</sup> (ha)	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
Má-I	SZ Szabadonálló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3	4,5

Min. telek szélesség 25 m

### Má-E

#### Jellemzően gyep, legelő művelésű terület

34. § (1) Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az XI. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon – viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatóak, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.

(2) Tanya és farmgazdaság 6000 m<sup>2</sup> építési telek kialakítására legalább 10 ha nagyságot elérő terület fenntartás, birtoklás esetén lehetséges, vagy igazolni szükséges a mezőgazdálkodásból való megélhetést. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3- %-ának beépítésével.

## IX. SZ. TÁBLÁZAT

Az építési telek				
Övezet jele	Beépítési mód	legkisebb telekterülete m <sup>2</sup> (ha)	Legnagyobb beépítettsége %	Építményének legnagyobb magassága m
<b>Má-E</b>	<b>SZ</b> Szabadonálló	6000 m <sup>2</sup> +10 ha	3	4,5

Min. telek szélesség 25 m

### Mk

#### Kertgazdálkodásra szolgáló terület, szőlő és gyümölcsös terület

**35. § (1)** Az övezetbe azok a területek tartoznak, amelyekben a telkek túlnyomó többsége megfelel az XII. sz. táblázatban előírtaknak. Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcsstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak.

(2) Az I. kategóriájú szőlőkataszterbe tartozó területek építési feltétele:

Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor I. termőhelyi kategóriájú szőlőültetvényeken nem létesíthető.

Az Mx Belterületen lévő kertészen építményt elhelyezni nem lehet.

(3) A Tokaj-Hegyaljai zárt borvidék sajátos előírásai

- a) A világhírű Tokaj-Hegyaljai zárt borvidék, (melynek TOLCSVA község is tagja) borvidék szőlőkataszter szerinti I. és II. besorolású területein kizárólag csak támfal építése és minimális tereprendezés engedélyezhető.
- b) A borvidék területén lévő bányasebekre tájrendezési tervek készítenők.
- c) A szőlőkataszterbe tartozó területeken új bánya nyitása nem engedélyezhető.
- d) A Tokaj-Hegyaljai borvidéken épületeket elhelyezni, a volt zártkerti-kertes mezőgazdasági területeken csak 3.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre lehet, ahol a beépítettség mértéke maximum 3 %. A volt nagyüzemi szőlőterületeken maximum 2 % beépítettséggel csak 5.000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre lehet hasonló rendeltetésű épületet elhelyezni.
- e) A Tokaj-Hegyaljai borvidék szőlőterletein építési engedély ( támfal építésre )csak a hegyközség által igazolt minimum 80 % művelt szőlő esetében adható ki.
- f) A „történelmi térségnek” minősített műemléki borvidéki területeken a történelmileg kialakult művelési mód, beépítés, építészet jelleg, illetve a szőlőművelés fennmaradásának szempontjai érvényesítenők.

g) Mk övezetben a kilátás és látványvédelmi pontokon kilátók építhetők (de legalább, a 8 és 27-es szőlőtömb közötti 258,9 m-es magaslaton) melyeknek megengedett max. építmény magassága 10 m.

h) <sup>44</sup> Kilátó elhelyezése a világörökségi kezelési tervvel összhangban engedélyezhető.

### **V-1, V-2, V-3**

#### **Egyéb terület Vízgazdálkodási terület**

**36. §** (1) V-1 jelű övezetbe tartozik a Tolcsva-patak, partja és közvetlen környezete.

(2) V-2 jelű övezetbe tartoznak az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területe védőterületei, illetve a tározók.

(3) Területükön építmények nem helyezhetők el.

(4) V-3 jelű övezetbe tartoznak az általános vízbeszerzési területek

#### **Védelmi célú területek Természeti területek és az ökológiai hálózat**

**37. §**<sup>45</sup> Ezen kataszterezett területekre a Aggteleki Nemzeti Park Igazgatóságának kezelési terve vonatkozik

#### **Az épített környezet védelme**

**38. §** (1) Az épített környezet védelme (kiterjed a településre, az egyedi építményekre és műszaki létesítményekre) célja, hogy az ember egészségét védje, a jövő nemzedékek életfeltételeit javítsa és ennek érdekében alapvető szabályokat állapítson meg

(2) Biztosítani kell az épített környezetben élők (tartózkodók) egészségének védelmét, életfeltételeik folyamatos javítását, törekedni kell (el kell érni) a különböző tevékenységek káros hatásainak megszüntetésére vagy a hatályos előírások szerinti visszavonására.

(3) Fejlesztéseknél, beavatkozásoknál meg kell követelni a funkciókból adódó védőtávolságokat és a szükséges védőterület-kialakításokat.

(4) A szabályozási terven meghatározott zöldterületek, védőerdők kialakításáról és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell. Védő zöldsávok, véderdősávok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

---

<sup>44</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>45</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

## Építészeti értékvédelem

39.§ (1) A műemlékek és a helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig és jóváhagyásáig – átmenetileg – helyi védelem alá vonandó épületek felsorolását a függelék tartalmazza.

(2)<sup>46</sup> A műemlékek telkét érintő építési munkák ill. telekalakítási eljárások esetében hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

(3)

(4)<sup>47</sup> A védett közterületek rendezési terveinek készítésekor az alábbi szempontokat is figyelembe kell venni:

- A mikro architektúra elemei és az utcabútorok egy tárgyegyüttest alkossanak, egyedi tervezésű, iparművészeti minőségű, időtálló kivitelű legyen.

- A védett területeken el kell kerülni a stíluskeveredést, az épített környezethez és a terek, közterületek karakteréhez nem illő tárgyak elhelyezését.

- A védett közterületekre került tárgy önmagában is a tér, közterület karakteréhez illeszkedő legyen, összhangban legyen a mikro architektúra elemeivel és a többi tárggyal.

- A közterületre kihelyezett tárgyegyüttes, utcabútor család terveinek része kell legyen az egyes épületekre elhelyezett feliratok, reklámhordozók, arculatterve is.

- A közterület rendezési terv készítésébe városrendezőkn túl szaktervezőket, iparművészeket, zöldterület rendezőket, közműtervezőket is be kell vonni.

(5) A műemlékvédelmi környezetben az egyes épületek kialakításánál (védett és nem védett épületek esetében is) az alábbi szempontokat szükséges kötelező jelleggel figyelembe venni, és az építtető tudomására hozni:

a) Építési anyaghasználat

1. Lábazatképzés

- Kő, műkő, vagy egyéb igényes anyag, fém kivételével.

2. Falfelületek

- Vakolt, vagy falburkolattal ellátott (tégla, mészhomok tégla, kőburkolat, vagy ezek kombinációja, plasztikus, igényes, tagolt homlokzatképzéssel, a helyi építési hagyományok szerint.

- Nem alkalmazható fém homlokzatburkolat, eternit jellegű homlokzat-burkolat, mázas kerámiaburkolat (csempe), függönyfalszerűen alkalmazott üveg és fémszerkezet.

3. Tető

- A tetőfedés anyaga cserép, (amennyiben a meglévő környezethez illeszkedik) legyen.

- Csak kivételesen alkalmazható fém tetőhéjalás, (kivételt képez a nem teljes felületen alkalmazott rézlemez, horgany, cink az egyes tetőrészletek kiegészítő fedéseként). Nem alkalmazható hullámpala, műanyag hullámlemez, műanyag síklemez, TEGOLA.

<sup>46</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>47</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

b) Homlokzati arányrendszer és építészeti térarányok, utcaképek védelme

- A műemléki környezetben és műemléki jelentőségű területeken az egyes épületek homlokzatainak nagy, összefüggő nyílásfelületek nem jelenhetnek meg pl. szalagablak, erkélysor
- A nyílás és falfelületek aránya a műemléki épületekhez és védett értékekhez hasonló arányrendszerrel és tagozati gazdagsággal jelenjen meg, a földszinten is a portálok esetében.
- A meglévő kortörténeti dokumentumok alapján az egyes épületek eredeti homlokzat kialakítása rekonstruálandó legalább jellegében, anyaghasználatában, tetőformájában.

(6) Az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek értékük alapján nem részesülnek országos védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

(7) A helyi építészeti örökség értékeinek feltárása, számbavétele, védetté nyilvánítása, fenntartása, fejlesztése, őrzése, védelmének biztosítása a települési önkormányzat feladata.

(8) A helyi védetté nyilvánításról vagy annak megszüntetéséről, továbbá a védettséggel összefüggő korlátozásokról és kötelezettségekről a települési önkormányzat dönt.

(9) A helyi védelem alá tartozó épületek sajátos építési szabályai:

- A helyi védelem alá tartozó épületek esetében elhelyezkedésétől függően - műemléki jelentőségű terület vagy sem - kell eljárni. Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kötni, hogy ha az Önkormányzati Testület másként nem rendelkezik- az épület nem bontható el (csak életveszély esetén). A bontáshoz egyébként önkormányzati testületi hozzájárulás szükséges

- A helyi védelem alatt álló épületek esetében bármilyen külső változtatást érintő építési tevékenység, bővítés, átépítés pl. homlokzatvakolás, színezés, nyílászáró csere, tető felújítás, tetőtér beépítés – csak részletes értékvizsgálaton alapuló engedélyezési terv alapján lehetséges. Az átalakítás során az épület tömegét, homlokzatát, anyaghasználatát, jellegzetes formai kialakítását a falfelületek és nyílászárók arányát megváltoztatni nem lehet. A homlokzati díszítőelemeket (gipszek, tagozatok, mozaikok, festett díszítések, szobrok, egyéb értékek) meg kell őrizni. Meg kell őrizni az eredeti épület kiegészítőket, korlátok, belső nyílászárók, kapuk, stb.

- A műszaki okokból szükségessé váló bontás esetén az épületről felmérési dokumentációt és fotókat kell készíteni, ennek archiválásáról gondoskodni kell

### A régészeti értékek védelme

40.§ (1)<sup>48</sup> A régészeti lelőhelyek védelméről a hatályos jogszabályok szerint kell gondoskodni. A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiaját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.

<sup>48</sup> A szövegezést Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

(2)<sup>49</sup> A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhelynek akár részleges állapotromlását eredményezheti.

A földmunkával járó fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket el kell kerülni, ha ez nem lehetséges, előzetes feltárást kell végezni a hatályos jogszabályok alapján.

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

## IV. Fejezet

### Egyes sajátos jogintézmények Tilalmakkal, korlátozásokkal érintett területek

#### Településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények

41. § (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervben foglaltak megvalósítása érdekében a rendezési terv módosítása nélkül a település Képviselő-testülete az alábbi sajátos jogintézményekkel él: tilalmak, kisajátítások, elővásárlási jogok, helyi közút céljára történő lejegyzések, útépitési és közművesítési hozzájárulások, településrendezési kötelezések, amely lehet: beépítési kötelezettség, helyrehozatali kötelezettség, beültetési kötelezettség.

(2) a) Tilalmak a településrendezési feladatok megvalósítására és a természeti, környezeti veszélyeztettség megelőzésére határozhatók meg.

aa) Változtatási tilalom rendelhető el a szabályozási terv által megváltoztatott felhasználású területeken az új felhasználásra vonatkozó részletes szabályozási terv elkészültéig vagy egyéb a beépítés szempontjából fontos feltétel (pl. infrastruktúrafejlesztés) teljesítéséig.

ab) Telekalakítási és építési tilalom rendelhető el azokon a jelenleg beépített vagy beépíthető területeken, amelyek beépítését a szabályozási terv nem teszi lehetővé.

b)

c) Elővásárlási jog a nem önkormányzati tulajdonú telkekre az alábbi településrendezési célok megvalósítására írható elő:

ca) infrastruktúrafejlesztés,

cb) művi (települési, építészeti) és természeti értékvédelem,

cc) beépítésre szánt területek fejlesztése.

d) Közút céljára történő lejegyzés a helyi közutak létesítése illetve az utak szabályozási szélességének biztosítása és a szabályozási vonal által lehatárolt telekrészre írható elő.

e) Útépitési és közművesítési hozzájárulás az önkormányzati infrastruktúrafejlesztésekkel és a nem önkormányzati telekalakítással összefüggésben határozható meg.

f) Beépítési kötelezettségek telekgazdálkodási és városképi szempontból határozhatók meg.

g) Beültetési kötelezettségek a szabályozási terv szerint városképi, környezeti minőség javítása érdekében határozhatók meg.

(3) E rendelet elfogadásával egyidejűleg Tolcsva Község Képviselő-testülete a rendelet melléklete szerinti sajátos jogintézményekkel él és rendelkezik azokról.

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

<sup>49</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

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

### Záró rendelkezések

43. § (1) Ez a rendelet 2005. november 1-én lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Tolcsva Községi Tanács 2/1987.(II.26.) számú rendelete.

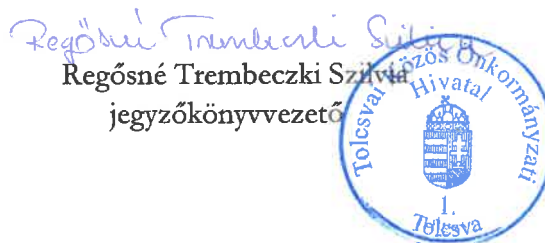
(3)<sup>50</sup> Jelen rendelet részét képezi a belterületre (1:2000) és a külterületre (1:10.000) vonatkozó szabályozási terv, továbbá a Helyi Építési Szabályzat 4 melléklete és három függeléke.

Szabó Ferenc s. k.  
jegyző

Csoma Ernő s. k.  
polgármester

A rendeletet egységes szerkezetbe foglaltam.

Tolcsva, 2022. január 1.



Mellékletek:

1. melléklet: Szabályozási terv a belterületre<sup>51</sup>  
**SZM-1/2015-07** M=1:2000
2. melléklet: Szabályozási terv a külterületre  
**SZM-2/2015-07** M=1:10000
3. melléklet: A HÉSZ-ben használt sajátos fogalmak magyarázata
4. melléklet: Faluképi, helyi védelemre javasolt épületek.  
Világörökségi helyszín területe

<sup>50</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat képviselő-testületének 12/2015. (VIII. 14.) önkormányzati rendelete vezette be.

<sup>51</sup> A szövegezését Tolcsva Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2019. (III. 13.) önkormányzati rendelete vezette be.



## Függelékek:

1. függelék: Jelenleg nyilvántartott régészeti lelőhelyek található:  
Műemlékek és műemléki környezetek
2. függelék: Tájidegen (invázív) fajok jegyzéke
3. függelék: TERMÉSZETVÉDELMI VOVATKOZÁSOK

