

Hatályos:2004-10-27 -tól

**Szuha Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2004.(IX.27.) Ö.R. számú rendelete a helyi építési szabályzatról**

Szuha község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII tv. 6. § és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § felhatalmazása alapján helyi építési előírásokat állapít meg, és elrendeli azok alkalmazását.

## **I. FEJEZET**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **1. §**

#### **A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA**

- (1) A rendelet hatálya kiterjed Szuha község teljes igazgatási területére.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, az építésre szolgáló földrészteléken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezésekben foglaltak megtartása mellett – csak a szabályozási tervben és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendeletben foglalt előírások csak a szabályozási terv hitelesített másolatával együtt érvényesek.

#### **2. §**

#### **A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMELI**

- (1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (2) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a) a közterületek és egyéb területfelhasználási egységek határvonalait,
  - b) az építési övezetek és övezetek határvonalait, besorolását és jellemzőit,
  - c) a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító előírásokat és korlátozásokat,
  - d) az építési vonalra és építési helyre illetve védősávokra vonatkozó előírásokat,
  - e) a kötelező telekhatárokat

(3) A szabályozási terven irányadónak kell tekinteni:

a) az irányadó szabályozási vonalakat,

b) és az egyéb szabályozási elemeket.

(4) A kötelező szabályozási elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv előzetes módosítását követően engedélyezhető.

(5) Az irányadó szabályozási elemektől el lehet térni a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül is.

### 3. §

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET HATÁRA**

(1) A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek meglévő, megszűnő és tervezett határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A szabályozási tervvel beépítésre szánt területbe vonásra kerülő területek rendeltetését a szabályozási terv tartalmazza. Ezen beépítésre szánt területi határvonalak módosítása a fejlesztési és építési igények függvényében szakaszosan végrehajtható.

(3) A beépítésre szánt területi határvonal a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbiak szerint módosítható:

a) beépítésre szánt területbe vonandó:

- szabályozási terv által lehatárolt területek tervezett lakóterületként, és a beépítésre tervezett területet kiszolgáló közúti közlekedési területként

- a szabályozási terv által lehatárolt területek tervezett különleges sport területként

- a szabályozási terv által lehatárolt területek tervezett kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként, és a beépítésre tervezett területet kiszolgáló közúti közlekedési területként

- a szabályozási terv által lehatárolt terület különleges pincés területként

(4) A tartalék beépítésre szánt területek csak a legalább telektömbre készítendő szabályozási terv alapján vonhatók beépítésre szánt területbe, illetve építhetők be az alábbiak szerint:

a) Beépítésre szánt területbe vonandó:

- a szabályozási terv által lehatárolt területek a tervezett lakóterületként, és a beépítésre tervezett területet kiszolgáló közúti közlekedési területként

(5) A területeket belterületbe vonásig, illetve a területfelhasználás megváltoztatásáig az eredeti (mezőgazdasági) rendeltetésének megfelelően kell használni úgy, hogy az a rendezési tervben meghatározott célok megvalósítását ne akadályozza, ne nehezítse, és ne tegye költségesebbé.

(6) A tartalék beépítésre szánt területen lévő irányadó szabályozási vonalakon belül épület nem építhető.

(7) A beépítésre nem szánt területek területfelhasználása megváltoztatható a területre készítendő szabályozási terv alapján az alábbiak szerint:

a) a területfelhasználás megváltoztatható:

- a szabályozási terv által lehatárolt különleges házikert terület a településszerkezeti terv szerinti lakóterületre, és az azt kiszolgáló közúti közlekedési területre változhat

- a szabályozási terv által lehatárolt különleges házikert terület a településszerkezeti terv szerinti különleges temető területre változhat.

## **II. FEJEZET**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

#### 4. §

(1) A beépítésre szánt területek területfelhasználási egységei építési övezetekre tagozódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:

- lakóterület

- vegyes terület

- gazdasági terület

- különleges terület

### LAKÓTERÜLET

#### 5. §

(1) A falusias lakóterületek ( Lf ) építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza. Ezen lakóterületek építési használatuk, jellegük és beépítési szintterület-sűrűségük alapján falusias lakóterületek. (OTÉK 14. §) Ezen területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai. A lakóterületeken legfeljebb két önálló rendeltetési egységmagába foglaló lakóépületek helyezhetők el.

#### 6. §

Lf

O	30
K	550

és

Lf

O	30
K	900

építési övezetek előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: oldalhatáron álló (saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető)
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület: 550, illetve 900m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult (az építménymagasság a két szomszédos telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  m-rel térhet el.)
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %
- (6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 5 %-a lehet.
- (8)<sup>[1]</sup> Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (38-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezet építési telkein :
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

## 7. §

Lf

SZ	30
K	550

és

SZ	30
K	700

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület: 550, illetve 700 m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult  
( Az építménymagasság a két szomszédos telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  m-rel térhet el)
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %
- (6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 5 %-a lehet.
- (8)<sup>[2]</sup> Az épületeket az építési övezetben utcára merőleges tetőgerinc irányú, 38-45° tetőhajlásszögű magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezet építési telkein:
  - a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
  - b) és a melléképítmények, elhelyezhetők.

## 8. §

### Lf

SZ	30
5,5	900

### építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 4,0 – 5,5 m
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %
- (6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.

(7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 5 %-a lehet.

(8) <sup>131</sup> Az épületeket az építési övezetben utcára merőleges tetőgerinc irányú, 38-45° tetőhajlásszögű magastetővel kell kialakítani.

(9) Az építési övezet építési telkein :

a) az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,

b) és a melléképítmények elhelyezhetők.

## VEGYES TERÜLET

### 9. §

(1) A vegyes terület településközpont vegyes terület (Vt), amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó funkcióra. (OTÉK 16. §) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.

(2) A településközpont vegyes terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 10. §

Vt

O	50
K	550

építési övezet előírásai

(1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: oldalhatáron álló

(saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )

(2) A kialakítandó legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup> (szabályozási terv szerint)

(3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50% (szabályozási terv szerint)

(4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult

(az építménymagasság a két szomszédos telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  m-rel térhet el.)

(5) Az építési telek megengedett legkisebb zöldfelülete: 50 %

- (6) Az építési telkek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 5 %-a lehet.
- (8)<sup>[4]</sup> Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (38-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezet építési telkein a melléképítmények elhelyezhetők.

## 11. §

Vt

SZ	30
K	700

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: szabadon álló
- (2) A kialakítandó legkisebb telekterület: 700 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult  
(az építménymagasság a két szomszédos telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb  $\pm 1,0$  m-rel térhet el.)
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete a be nem épített terület 50 %-a.
- (6) Az építési telkek csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
- (8)<sup>[5]</sup> Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.
- (9) Az építési övezetben nem helyezhető el telepengedélyhez kötött tevékenység végzésére szolgáló építmény, önálló rendeltetési egység, helyiség, illetve melléképítmény, továbbá terepszint feletti ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló melléképítmény.
- (10) Az építési övezet építési telkein az állattartásról szóló önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek, és a (9) bekezdésben nem említett melléképítmények elhelyezhetők.

## GAZDASÁGI TERÜLET

### 12. §

- (1) A gazdasági terület kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz), amely elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgál. (OTÉK 19. §) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 13. §

#### Gksz

SZ	40
7,5	1000

#### építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: szabadon álló.
- (2) A kialakítható megengedett legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- (5) Az építési telkek legkisebb zöldfelülete: 20 %. (A szabályozási terven építési telken belüli védőterületként jelölt sávban az épület használatba vételéig növényzet telepítendő)
- (6) Az építési telkek legalább részleges közművesítettség esetén építhetők be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 5 %-a lehet.
- (8) <sup>[6]</sup> Az épületeket lehetőleg utcára merőleges magastetővel kell kialakítani.

## ÜDÜLŐ TERÜLET

### 14. §

- (1) Az üdülőterület üdülőházas terület (Üü), amely szálláshely szolgáltató üdülőépület, illetve kemping elhelyezésére szolgál, illetve hétvégi házas terület (Üh), amely legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek elhelyezésére szolgál (OTÉK 22. §). Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.
- (2) Az üdülőterületek határait a szabályozási terv tartalmazza.



## 15. §

Üü

SZ	15
5,5	1000

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség legnagyobb mértéke: 15 %
- (4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: 4,0 – 5,5 m
- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %
- (6) Az építési telek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 1 %-a lehet.
- (8) Az építési övezetben haszonállattartás nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség, melléképítmény nem építhető.
- (9) Az építési övezetben csak a kemping, illetve üdülőépület igényeinek kielégítését szolgáló melléképítmények helyezhetők el.

## 16. §

Üh

SZ	20
5,5	500

építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló.
- (2) A kialakítható legkisebb telekterület: 500 m<sup>2</sup>
- (3) A beépítettség legnagyobb mértéke: 20 %
- (4) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,0 – 5,5 m

- (5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 60 %
- (6) Az építési telek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.
- (7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 5 %-a lehet.
- (8) Az építési övezetben haszonállattartás nem folytatható, melléképítmény nem építhető.

## KÜLÖNLEGES TERÜLET

### 17. §

- (1) Különleges terület a különleges temető terület (Kt), a különleges házikert terület (Kh), a különleges sport terület (Ks), a különleges gazdasági terület (Kg), és a különleges pincés terület (Kp).
- (2) A különleges terület építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza.

### 18. §

#### **Kt**

SZ	3
5,5	K

#### **különleges temető építési övezet előírásai**

- (1) Az építési övezetben csak a temetkezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben a beépítés módja: szabadonálló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.
- (6) A megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %.

### 19. §

#### **Kh**

SZ	3
3,0	K

### Különleges házikertes építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezet építési telkein csak pince, illetve növénytermesztés céljára szolgáló üvegház vagy fóliasátor építhető.
- (2) Az építési övezetben a beépítés módja: szabadon álló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult telekterület
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %
- (5) A terepszint alatti pince alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet.
- (6) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,0 m

### 20. §

#### Ks

SZ	5
5,5	K

### Különleges sport terület

- (1) Az építési övezet telkein csak a sportolást kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben a beépítési mód: szabadon álló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult telekterület
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5 %
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m
- (6) Az építési telek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.

### 21. §

#### Kg

SZ	20
6,5	K

### Különleges gazdasági építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezet építési telkein csak a kialakult tevékenység kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el. (mezőgazdasági major területen állattenyésztéssel és növénytermesztéssel kapcsolatos építmények, tanya területén lakóépület és mező-, vagy erdőgazdasági, illetve vadgazdálkodási épület)

- (2) Az övezetben a beépítés módja: szabadon álló
- (3) A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20 %
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 m
- (6) Az építési telek csak legalább részleges közművesítettség esetén építhető be.
- (7) A megengedett legkisebb zöldfelület: 10 %
- (8) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telek területének 3 %-a lehet.

### **III. FEJEZET**

#### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

##### **22. §**

- (1) A beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei övezetekre tagolódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbiak:
  - a) közlekedési és közmű terület
  - b) zöldterület
  - c) erdőterület
  - d) mezőgazdasági terület
  - e) egyéb terület

#### **KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET**

##### **23. §**

- (1) A közúti közlekedési terület (KÖu) és a vasúti közlekedési terület (KÖk) határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozási terven megjelölt tervezett útszélesítéseket az út által kiszolgált terület működőképességének és hasznosításának érdekében el kell végezni.

(3) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével - a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. (OTÉK 26.§)

(4) A közlekedési területek út mintakeresztmetszelvényeit a helyi építési szabályzat 1. számú melléklete tartalmazza.

## 24. §

### KÖu

#### Közúti közlekedési övezet előírásai

(1) Az építési övezetben csak a közúti közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 3,5 m

(3) <sup>[7]</sup> Az övezetben az épületeket hagyományos tetőformájú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.

(4) Az országos főutak külterületi szakasza mentén, annak tengelyétől 100 m távolságon belül, valamint az országos mellékutak külterületi szakaszai mentén, annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

## 25. §

### KÖk

#### Vasúti közlekedési övezet előírásai

(1) Az építési övezetben csak a vasúti közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el, a vonatkozó jogszabályok betartásával.

(2) Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult.

(3) <sup>[8]</sup> Az övezetben az épületeket kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (40-45°) magastetővel kell kialakítani.

## ZÖLDTERÜLET

## 26. §

(1) A zöldterületek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A zöldterület (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark). (OTÉK 27.§) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.

- (3) A zöldterületen elhelyezhető épületek beépítési módja: szabadon álló. (A zöldterületen park, játszótér, pihenést és testedzést szolgáló építmény, sétaút helyezhető el.)
- (4) A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
- (6)<sup>[9]</sup> Az övezetben az épületek tetőhajlásszöge 40-45° lehet.

## ERDŐTERÜLET

### 27. §

- (1) Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint: gazdasági erdő (Eg), illetve védő erdő (Ev).(OTÉK 28.§) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.
- (2) Az erdőterületek övezeteinek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

### 28. §

#### **Eg**

#### **gazdasági erdő övezet**

- (1) A gazdasági erdő övezetben elhelyezhető:
  - a) az erdő rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény,
  - b) és a vadgazdálkodás célját szolgáló építmény.
- (2) Az övezetben a telek beépítési módja: szabadon álló.
- (3) A beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 100.000 m<sup>2</sup>( 10 ha )
- (4) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5 %
- (5)A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.

## 29. §

### Ev

#### **védő erdő övezet**

- (1) A védő erdő övezet rendeltetése a vízerózió mértékének csökkentése, a beépítésre szánt területek határán.
- (2) Az övezetben épület nem építhető, az erdő művelési ága nem változtatható meg, az erdő nem termelhető le korlátlanul, az erdőfelújítási kötelezettség szigorúan betartandó.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

### 30. §

- (1) A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági övezet (Má), melynek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolási építményei elhelyezése céljára szolgáló terület. (OTÉK 29.§) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.
- (3) A beépíthető telek megengedett legkisebb területe: 6000 m<sup>2</sup>
- (4) Az övezetben a telek beépítési módja: szabadon álló.
- (5) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %
- (6) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m.
- (7)<sup>[10]</sup> Az övezetben csak az építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építményt lehet építeni, az épületek tetőgerince lehetőleg a tereplejtés irányvonalával párhuzamos, tetőhajlásszöge 40-45°, tetőformája nyeregtető legyen.
- (8) Állattartás csak körbekerített területen folytatható.

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

### 31. §

- (1) A vízgazdálkodási területek (V) a vízgazdálkodással összefüggő területek. (OTÉK 30. §) Ezen a területen alkalmazandók az OTÉK vonatkozó előírásai.
- (2) A vízgazdálkodási területek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

## IV. FEJEZET

### ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

#### 32.§

(1) Az építési telkeken, beépítési módjuktól függően – ha azt a jelen rendelet építési övezeti és övezeti előírásai, vagy a szabályozási terv nem tartalmazzák – az építési határvonalakat és az építési vonalat az alábbiak szerint kell megállapítani.

#### ELŐKERT

#### 33. §

(1) Az előkert legkisebb mélysége a Kossuth út és a Zalka Máté út mindkét oldalához kapcsolódó építési telkeken az úttengelytől mért 13 méteres távolság és az úttengelytől mért utcai telekhatár távolságának különbsége.

(2) Az előkert legkisebb mélységét az (1) bekezdésben nem említett építési telkeken az utcában kialakult előkertek mélysége határozza meg az alábbiak szerint: az előkert mélysége a két szomszédos beépített építési telek előkerti mélységének átlaga.

#### OLDALKERT

#### 34. §

(1) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:

a) oldalhatáron álló beépítés esetén :

- az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasságnál,

b) szabadon álló beépítés esetén :

- az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság felénél.

#### HÁTSÓKERT

#### 35. §

(1) A hátsókert méretének meghatározására az OTÉK 35. § (4)-(5) bekezdését kell alkalmazni.

(2) Az építési hely hátsó határvonala az (1) bekezdésben foglaltakat is figyelembe véve az építési telek utcai telekhatárától maximum 45 méter távolságra lehet. Az építési teleknek az építési hely hátsó határvonala mögötti területére a hátsókert előírásait kell alkalmazni.



## ÉPÍTÉSI VONAL

### 36. §

(1) Az építési vonalat az előkert építési határvonalán, és az utcában az építési telkek jellemző beépítési oldalhatárán kell megállapítani. Az oldalsó építési vonal az építmények közötti megengedett legkisebb távolság betartása érdekében ettől eltérően is megállapítható. Az oldalsó építési vonal az oldalsó telekhatártól 1 m-re is megállapítható, ha azt a telek szabályos csapadékvíz elvezetése indokolja.

## V. FEJEZET

### ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

#### ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELME

### 37. §

(1) A műemlékeket és a műemléki környezet lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos építési munkát csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet végezni.

(2) A régészeti lelőhely területének lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. A régészeti lelőhely területén csak a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet földmunkával járó beruházást megvalósítani. Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a 2001. évi LXIV tv. 24. §-ába foglaltak szerint eljárva haladéktalanul értesíteni kell a Nógrád Megyei Múzeumok Igazgatóságát.

(3)<sup>[11]</sup> A helyi védelem alatt álló és helyi védelemre tervezett épületeket és területeket a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos építési munkát csak Szuha község helyi építészeti értékeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai figyelembe vételével lehet végezni.

(4)<sup>[12]</sup> A műemlékek és helyi védelmű épületek fenntartási és helyreállítási munkálatainál az eredeti, illetve a hagyományos műszaki megoldások és építőanyagok használatát előnyben kell részesíteni.

(5)<sup>[13]</sup> A helyi védelmű területen a lakóépületek tömegalakítása, tetőformája, nyílásosztása, homlokzati anyaghasználata és vakolatszínezése illeszkedjen a településen lévő hagyományos palóc lakóházakéhoz.

(6)<sup>[14]</sup> A helyi védelmű területen az épületek tetőszerkezete csak hagyományos oromzatmagasságú és ereszkinyúlású, oromzatos kontytető lehet, 40-45°-os tetőhajlásszöggel, poltári, vagy azzal harmonizáló, natúr színű, íves vágású cserépfedéssel, lehetőleg tetőfelépítmény nélkül. Az épületek homlokzata csak simított homlokzatvakolat lehet fehér színben.

(7)<sup>[15]</sup> Helyi értékvédelmi területen a kerítések végükön hegyezett, kétfelé hasított gömbfából, vagy fűrészelt lécből épüljenek, sötétbarnára pácolt, egységes színben.

(8)<sup>[16]</sup> Az épített környezet minőségének védelme érdekében a műemléki környezetben és a helyi védelmű területen csak műemléki tervezési jogosultsággal rendelkező okleveles építészmérnök készíthet engedélyezési tervdokumentációt.

## TERMÉSZETI ÉRTÉKVÉDELME

### 38. §

(1) A természeti területek lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 3. számú melléklete tartalmazza. A Nemzeti Ökológiai Hálózat természetvédelmi területeinek lehatárolását a helyi építési szabályzat 4. számú melléklete tartalmazza. A területek vonatkozásában szigorúan betartandók az alábbi jogszabályok: a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény, és a tájvédelmi szakhatósági hatáskörbe tartozó engedélyezési eljárásokról szóló 166/1999 (XI.19.) Korm. rendelet.

(2)<sup>[17]</sup> A helyi védelem alatt álló és helyi védelemre tervezett természeti területek lehatárolását a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat 2. számú melléklete tartalmazza. Az ezekkel kapcsolatos építési munkát csak Szuha község helyi természeti értékeinek védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai figyelembe vételével lehet végezni.

## A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME

### 39. §<sup>[18]</sup>

(1) A kialakult, változatos beépítésű utcákon a helyi védelmű épületek adják az utca karakterét, ezt a környező épületek építészeti kialakításánál figyelembe kell venni.

(2) A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek lehetőleg egy tömegben, a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.

(3) A lakótelken épülő gazdasági épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 4,0 méter, megengedett legnagyobb tetőgerinc magassága 6,5 méter, amely lejtős terep esetén az épülethez legmagasabban csatlakozó terepfelszíntől mért tetőgerincre vonatkozik.

(4) A lakótelkek utcai kerítései egy-egy utcaszakaszon jellegükben azonosak legyenek. Törekedni kell a természetes építőanyagok használatára.

(5) A településkép védelme érdekében a 46/1997 (XII.29.) KTM rendelet 9. §-ában foglaltakon túl a település területén építési engedélyhez kötött tevékenység a középületek telkeinek közhasználatú területén történő kerítés építés.

(6) Az utcakeresztaszelvények adottságait figyelembe véve az utcában a vonatkozó jogszabályok betartásával fasort kell telepíteni. Kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő hatású fajok alkalmazását.

(7) A település zöldterületén, a közparkokban ajánlott a területen jellemző őshonos növényzet telepítése és fenntartása.

## **VI. FEJEZET**

### **KÖRNYEZETVÉDELEM**

#### **LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM**

##### **40. §**

(1) A település közigazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, melyek légszennyező anyag kibocsátása az azok helye szerinti védettségi kategóriára vonatkozó kibocsátási határértékeket nem haladja meg, illetve a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti környezeti levegő minőségére vonatkozó határértékek túllépését nem okozza.

(2) Lakóövezetben csak olyan kisipari tevékenység folytatható, amely nem jár jelentős légszennyezéssel, illetve amely tevékenység során nem keletkezik felületi légszennyező forrás. Ezen övezetben telepengedélyhez kötött, illetve bűzös tevékenység sem folytatható. A belterületben légszennyezéssel járó tevékenység (pl.: fafűrészelés) nyílt téren nem engedélyezhető, autófényező tevékenység egyáltalán nem végezhető.

(3) A település területén kommunális és ipari hulladékot égetni tilos, betartandó továbbá a 14/2001 (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet.

#### **ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM**

##### **41. §**

(1) A zaj és rezgés elleni védelem szempontjából csendes övezetbe tartozik a település (Kt) temető különleges területe.

(2) A település közigazgatási területén a zajt kibocsátó létesítmények működése során az alábbi megengedett legnagyobb „A” hangnyomás szintet be kell tartani:

Területi funkció	Megengedett egyenértékű „A”	
	Hangnyomás szint ( dB )	
	Nappal ( 6-22 h )	Éjjel ( 22-6 h )
Csendes övezet	45	35
Tájvédelmi körzet területe	45	35
Egyéb lakóterület	50	40

(3) A település közigazgatási területén betartandó egyéb zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002 (III.22.) KöM-EüM. együttes rendelet szabályozza.

(4) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármilyen zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármilyen tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az okozott zaj mértéke a fenti rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.

(5) Az országos mellékutak, valamint a települési gyűjtőutak mentén a telkek előkertjében javasolt a növényzet telepítése zajcsökkentés és levegőtisztaság védelmi okokból.

## FÖLD ÉS VÍZVÉDELEM

### 42. §

(1) A szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig az azzal nem rendelkező területen új építményt csak a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő - a településekről származó szennyvizek szennyvíztisztító kisműtárgyai és kisberendezései létesítési feltételeiről szóló MI-10-127/9-84 előírásait is figyelembe vevő - vízzáróan megépített szennyvízgyűjtő akna létesítésével lehet használatba venni. A szennyvíztárolók engedélyezett módon történő használatát folyamatosan ellenőrizni kell.

(2) A közcatorna-hálózat kiépítése után a rákötés kötelező, a korábbi közműpótlók egyidejű, szakszerű megszüntetésével. Új közműpótló szennyvíztároló ezt követően nem építhető az érintett területen.

(3) A kommunális és technológiai eredetű szennyvizet tilos az élővizekbe, felhagyott kutakba, csapadékelvezető árkokba és csatornába bevezetni illetve gyűjteni, vagy a talajba elhelyezni, talajra kilocsolni, illetve a telken kívülre szabálytalanul kivezetni.

(4) A település „B” szennyeződés érzékenységi besorolásba tartozik a 33/2000 (III.17.) Korm. rendelet alapján. A természetes vizek, patakok vízminőségének megőrzése érdekében a területen fekvő ingatlanokon talajjavításra csak érett komposztot vagy tőzegterméket lehet használni.

- (5) Valamennyi vízvezető árokba, patakba növényvédőszer, szerves vagy műtrágya bejutását, bármilyen hulladék elhelyezését meg kell akadályozni.
- (6) A felszíni vizek elvezetését biztosító nyílt árokhálózatot ki kell építeni és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
- (7) A külvizek eróziós hatásának kiküszöbölésére a csapadékvíz alátámasztó terven jelölt nyomvonalon övárkokat kell létesíteni.
- (8) A termőföld használó – választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírásokat betartani.

## HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS

### 43. §

- (1) Települési kommunális, illetve veszélyes és ipari termelési hulladékot csak szervezett szemétyűjtéssel az e célra kijelölt kistérségi regionális lerakóhelyen szabad elhelyezni.
- (2) A veszélyes hulladékok környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a 98/2001 (VI.15.) Korm. rendelet szerint, a hulladék termelőjének (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodnia. A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.
- (3) Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése, valamint a veszélyes hulladék kommunális hulladék közé juttatása. A felszámolt kommunális hulladéklerakót és a véglegesen felhagyott külszíni anyagnyerő hely területét a vonatkozó jogszabályok betartásával rekultiválni kell.

## VÉDŐTÁVOLSÁGOK

### 44. §

- (1) A település igazgatási területén lévő patakok valamint az egyéb vízfolyások mindkét partján, a part éltől számított 6-6 méter szélességben fenntartási területsávot kell biztosítani, ezen belül állandó építmény nem létesíthető.
- (2) A közművek és védőidomaik szakági szabványokban meghatározott védőtávolságait, védősávjait és védőterületeit - tekintettel a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet előírásaira is - a beépítésnél figyelembe kell venni.
- (3) A temető szabályozási terven feltüntetett 50 m-es védőtávolságát be kell tartani, ezen belül csak urnahelyes temetkezés engedélyezhető, új építési telek vagy épület csak 50 m-nél távolabb létesíthető.
- (4) A településen építendő állattartó építmények és melléképítmények elhelyezésére vonatkozó védőtávolságokat Szuha Község Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### 45. §

- (1) Az újonnan létesítendő, illetve működő, a környezetet terhelő beruházások esetében szükség esetén a módosított 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai szerint környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.
- (2) A szennyvíz-csatorna hálózat kiépítését követően, a szennyvíz-csatornába vezetett szennyvíz minőségére vonatkozóan a 204/2001 (X.26.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.
- (3) A település szükséges tűzoltóvíz ellátását biztosítani kell. Közterületen építményt elhelyezni csak a tűzvédelmi előírások betartásával lehet.
- (4) A szabályozási terven feltüntetett megkutatott ásványi nyersanyaglelőhely területén építményt elhelyezni csak a Magyar Geológiai szolgálat előzetes véleményével lehet.
- (5) Szuha-Mátraalmás belterületén, illetve a Halastó-I üdülő-telepen és a Mátra úti üdülőterületeken javasolt az építési engedélyhez talajmechanikai szakvéleményt készíteni, mivel a lejtős térszínen történő beavatkozások felszínmozgás kialakulásával járhatnak.
- (6) A szabályozási terven megjelölt felszínmozgásos területen építményt elhelyezni csak a 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 5. § 13. pontja alapján elkészített geotechnikai dokumentáció (szakvélemény) alapján lehet.

## VII. FEJEZET

### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT

#### BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK ELŐÍRÁSAI

### 46. §

- (1) A tervezési területtel összefüggő településrendezési feladatok megvalósítását az Étv. 17-30. § szerinti általános szabályokon túlmenően az alábbi helyi előírások biztosítják.

#### ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

### 47. §

- (1) Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot:
- a) A 179-182 hrsz-ú ingatlanok tekintetében, tervezett különleges sportterület kialakítás céljából.
- b) a 48 hrsz-ú ingatlan tekintetében tartalék különleges temető terület kialakítása céljából,

c) a 2277-2281, valamint a 091/1-45 hrsz-ú ingatlanoknak a szabályozási tervben megjelölt területének tekintetében, tervezett sportterület kialakítása céljából,

d) és a 087/6 hrsz-ú ingatlan tekintetében tervezett hétvégi házas üdülőterület kialakítása céljából.

## TELEKALAKÍTÁS, HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

### 48. §

(1) A beépítésre szánt területen kialakítandó építési telkek előírás szerinti megközelítésének biztosítása érdekében a szabályozási terven jelölt kiszolgáló utak igény szerint fokozatosan kiépíthetők, az Étv. 27. § (1) bekezdése szerinti lejegyzést követően.

(2) A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat által meghatározott telekalakítás csak az érintett telek kiszolgálásához szükséges út egyidejű kialakítása idején engedélyezhető.

## ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

### 49. §

(1) A szabályozási tervben a területre tervezett kiszolgáló utakat és közműveket az újonnan beépítésre szánt területeken a tervezett épületek építési engedélyének kiadása előtt, illetve rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

(2) E kötelezettség teljesítése az érintett ingatlan tulajdonos érdeke, ezért a megvalósítás költségeit az Önkormányzat jelen rendeletével a mindenkori érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja. A kiépítés módjáról, ütemezéséről az érintett tulajdonos és az Önkormányzat külön megállapodást kötnek.

## VIII. FEJEZET

### ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 50. §

(1) Szabálysértést követ el, aki a jelen építési szabályzat előírásait megszegi.

(2) A helyi építési szabályzatot a szabályozási tervvel, és mellékleteivel együtt kell alkalmazni.

(3) A település közigazgatási területén az állattartást Szuha Község Képviselő-testületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.

(4) A település közigazgatási területén az épített és természeti környezet helyi védelmét külön rendeletben kell szabályozni.

(5) A település közigazgatási területén a helyi lakosság zavartalan életvitele érdekében a kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények üzemeltetési feltételeit külön rendeletben kell szabályozni.

(6) A jelen helyi építési szabályzat és mellékletei a kihirdetést követő 30. napon lépnek hatályba, egyidejűleg az előző ÖRT-vel kapcsolatos rendelet hatályát veszti.

(7) A jelen építési szabályzat előírásait a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

---

[1]

Hatályon kívül helyezte a 16/2017.(XII.28.) önkormányzati rendelet 37 §-a. Hatálytalan: 2018.01.01.-től

[2]

[3]

[4]

[5]

[6]

[7]

[8]

[9]

[10]

[11]

[12]

[13]

[14]

[15]

[16]

[17]

[18]