

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
18/2016.(VIII.1.) önkormányzati rendelete  
Sajószentpéter Város Helyi Építési Szabályzatáról**

(egységes szerkezetben 26/2016. (XI.2.), 23/2017. (XII.19.), 13/2018.(IX.3.), 17/2019.(VIII.30.),  
20/2019.(IX.30.), 13/2020.(VII.3.), 28/2020.(XII.18.), 31/2021. (XI.26.), 6/2022. (III.28.), 10/2022. (V.24.),  
14/2022. (X.3.), 15/2022. (X.6.) önkormányzati rendelettel)

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, a partnerségi egyeztetés szabályaiban megjelöltek, továbbá a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat, Sajókápolna Községi Önkormányzat, Alacska Község Önkormányzata, Boldva Község Önkormányzata, Borsodszirák Községi Önkormányzat, Mucsony Nagyközségi Önkormányzat, Sajóbáony Város Önkormányzata, Sajóecseg Község Önkormányzata, valamint a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2014. (X.22.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2.b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság és a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2014. (X.22.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1.b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi, Fejlesztési és Közbeszerzési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

*I. Fejezet  
A rendelet hatálya és alkalmazási köre*

**1. §**

A rendelet hatálya Sajószentpéter Város teljes közigazgatási területére kiterjed.

**2. §**

(1) Sajószentpéter Város közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni

- a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv),
- b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK),
- c) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletrendelkezései, valamint
- d) Sajószentpéter Város Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és Sajószentpéter Város Szabályozási Terve

együttes alkalmazásával lehet.

(2) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Sajószentpéter Város építési övezetei és övezeti paraméterei
- b) 2. melléklet: Az állattartó épületek védőtávolságai
- c) 3. melléklet: A telekalakítási és építési tilalommal érintett ingatlanok

- d) 4. melléklet: Az elővásárlási joggal és kisajátítással érintett ingatlanok
- e) 5. melléklet: A Szabályozási Terv jelmagyarázata
- f) 6. melléklet: A Szabályozási Tervben alkalmazott szelvényháló
- g) 7. melléklet: A Külterületi Szabályozási Terv
- h) 8. melléklet: A Belterületi Szabályozási Terv

(3)<sup>1</sup>

## *II. Fejezet* *Értelmező rendelkezések*

### 3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Adottságtól függő paraméterek:** a már kialakult adottságok figyelembevételével az illeszkedés szabályaira figyelemmel kell megállapítani az egyes övezeti paramétereket.
2. **Átmenő telek:** önálló helyrajzi számú, sarokteleknek nem minősülő ingatlan, melynek két, egymással szemközt fekvő közterületről vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról van megközelítési lehetősége.
3. **Háromszintes növényállomány:** gyeperje, cserje, valamint lombkorona szintet egyaránt tartalmazó növényállomány.
4. **Illeszkedés elve:** az építészeti illeszkedés a környező meglévő építmények paramétereit, elhelyezkedését figyelembe vevő, a település egészének arányrendszerét szem előtt tartó, anyaghasználatában és színezésében környezetéhez alkalmazkodó irányelv.
5. **Kialakult állapot:** olyan építési övezetekre használt jelző, amelyek további beépítése során a meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető.
6. **Kisipari-, barkács műhely:** környezetét sem forgalmával, sem zajterhelésével, sem légszennyezésével, sem veszélyes hulladék termelésével nem zavaró gazdasági funkciójú, legfeljebb 100 m<sup>2</sup> alapterületű épület.
7. **Kis mélységű telek:** önálló helyrajzi számú ingatlan, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közterülettel, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúttal, amelyről a telek megközelíthető, valamint a telekmélysége kisebb, mint 25 méter.
8. **Kolónia:** az egykori ipari vagy bányászati tevékenységhez kapcsolódóan, a munkások elhelyezésének céljából, az épületekre, vagy épületcsoportokra kidolgozott títustervek alapján, 1-2 szintes épületmagassággal, nagy sűrűséggel beépített lakóterületek.
9. **Közös udvar:** olyan tömbteleknek nem minősülő, kialakult telek, melyen belül az egyes rendeltetési egységek részére kialakított külön tulajdonban álló, helyrajzi számmal rendelkező földrészletek vannak, melyek csak a közös udvaron keresztül közelíthetők meg.
10. **Tömbtelek:** több azonos, vagy egymást kiegészítő rendeltetésű főépület együttes elhelyezésére szolgál.
11. **Úszótelek:** a tömbtelek területén külön tulajdonban álló épület részére kialakított földrészlet.

## *III. Fejezet*

### *Szabályozási elemek besorolása és alkalmazása*

#### **A szabályozás vonalas elemeinek értelmezése**

### 4. §

(1) A Szabályozási Tervben szereplő határelemek, vonalas szabályozási elemek hierarchiáját (fedettségét) az alábbiak szerint kell értelmezni:

- a) közigazgatási határ,
- b) belterületi határ,

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.

- c) szabályozási vonal,
- d) övezethatár, valamint
- e) telekhatár.

(2) Az (1) bekezdés szerinti hierarchia lebontott értelmezése a következő:

- a) a közigazgatási határ lehet kül-, illetve belterületi határ, szabályozási vonal, övezethatár, de mindig telekhatár,
- b) a belterületi határ lehet szabályozási vonal, övezethatár, de mindig telekhatár,
- c) a szabályozási vonal mindig telekhatár,
- d) az övezethatár lehet telekhatár.

(3) Új beépítés előtt a telekalakítást el kell végezni.

### **Kötelező szabályozási elemek**

#### **5. §**

(1) A szabályozási terv határelemei:

- a) meglévő közigazgatási határ,
- b) meglévő (megmaradó, illetve megszűnő) és tervezett belterületi határ,
- c) meglévő és tervezett beépítésre szánt terület határa (kizárólag külterületen használt lehatárolás).

(2) A szabályozási terv vonal-as szabályozási elemei:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezeti, övezeti határ,
- c) építési övezeti, övezeti besorolás, valamint a beépítési paramétereket mutató kód (beépítési mód, legkisebb kialakítható telekterület, legnagyobb beépítettség, legkisebb zöldfelület, legnagyobb épületmagasság),
- d) az építési hely, illetve építési határvonal.

(3) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:

- a) szerkezeti jelentőségű közlekedési terület,
- b) nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület,
- c) zöldterület - közpark,
- d) zöldterület - közkert,
- e) kötöttpályás közlekedési terület - vasút,
- f) kötöttpályás közlekedési terület - iparvasút,
- g) vízgazdálkodási terület,
- h) védelmi rendeltetésű erdőterület,
- i) gazdasági rendeltetésű erdőterület,
- j) közjóléti rendeltetésű erdőterület.

(4) A szabályozási terv sajátos jogintézményeket feltüntető elemei:

- a) telekalakítási / építési tilalommal érintett ingatlan,
- b) elővásárlási joggal érintett ingatlan,
- c) kisajátítással érintett ingatlan,
- d) helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlan.

(5) A kötelező szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

(6) A tervezett belterületi határt, a területfelhasználást, valamint egyéb szerkezeti jelentőségű elemeket érintő változtatások esetében e rendelet módosítását megelőzően a településszerkezeti tervet is módosítani kell.

## Jogszabályok által meghatározott, valamint javasolt szabályozási elemek

### 6. §

(1) A szabályozási tervben alkalmazott jogszabályok által meghatározott szabályozási elemek a következők:

- a) védőterület, védőhatár, védősáv határa:
  - aa) szennyvíztisztító telep védőtávolsága,
  - ab) vízmű kutak védőövezetének határa,
  - ac) vízfolyások parti sávja,
- b) nyomvonalas közlekedési és közmű infrastruktúra-elemek kezelői hozzájárulásának határa,
- c) műemlék, műemléki jelentőségű terület,
- d) nyilvántartott régészeti lelőhely,
- e) Natura 2000 terület,
- f) nemzeti ökológiai hálózat (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület, érzékeny természeti terület),
- g) természetvédelmi terület,
- h) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

(2) Az Önkormányzat hatáskörébe nem tartozó, jogszabályok által meghatározott, kötelező szabályozási elemek módosítására csak a vonatkozó jogszabályok megváltozása esetén, azokkal összhangban kerülhet sor. Ettől eltérő módosításokra csak az adott ügyben hatáskörrel rendelkező hatóságok egyetértő állásfoglalásával kerülhet sor.

### 7. §

(1) A szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:

- a) tervezett kerékpárút tengelye,
- b) tervezett gyalogos tengely.

(2) A tervezett kerékpárút tengelye kizárólag az érintett közterületen belül történő elhelyezési javaslatról tájékoztat, ezért a kerékpárút az érintett közterületen belül a vonatkozó közlekedési jogszabályok alapján szabadon elhelyezhető, kiépíthető.

### A szabályozási terv egyéb elemei

### 8. §

(1) A szabályozási terv egyéb szabályozási elemei:

- a) alaptérképi elemek,
- b) vasút-, iparvasút vágányai,
- c) vasúti csomópont,
- d) híd,
- e) helyi jelentőségű védett természeti érték,
- f) helyi jelentőségű védett művi érték,
- g) helyi védelemre javasolt természeti érték,
- h) közműlétesítmény (vízmű kút, hidroglóbusz, szennyvízátemelő, adótorony, transzformátorállomás, gázfogadó, gáznyomás-szabályozó, szélerőmű, egyéb műtárgyak, stb.)
- i) közművezetékek, termékvezetékek nyomvonala.

(2) Az egyéb szabályozási elemek tájékoztató jellegűek.

## IV. Fejezet Sajátos jogintézmények

### Telekalakítás

## 9. §

(1) Az övezetekben közműépítmények elhelyezése érdekében, továbbá közút, magánút számára az övezeti előírásoktól eltérő, a műszaki szükségszerűségből és a kialakult állapotból következő telekméretes is alkalmazhatóak.

(2) A közlekedési és közmű területek telekalakításánál az övezetekben kialakítható legkisebb telekterület szabályozási előírásaitól el lehet térni.

(3) Új nyúlványos (nyeles) telek

- a) meglévő és tervezett belterületen belül nem alakítható ki, kivéve, ha a teleknyél a kialakult, beépített telek jobb közúti kapcsolatának kialakítása céljából kerül lejegyzésre,
- b) külterületen kizárólag meglévő telekállapot közterületi kapcsolatának biztosítására, a gazdasági fejlesztési területeken kívül alakítható ki.

## 10. §

(1) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő, továbbá kialakult sajátos beépítésű (pl. rehabilitációs és pincés) területek esetében a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telekké kell alakítani az érintett telekcsoport – legalább telektömbönként történő – újraosztásával.

(2) Telekalakítás (telekcsoport újraosztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár-rendezés) a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseken túl abban az esetben engedélyezhető, ha:

- a) a felosztás után „zárvány telkek” nem alakulnak ki, valamint
- b) telekcsoport-újraosztásnál a felosztás utáni telekméretes az övezetre előírt legkisebb kialakítható telekméret értékét eléri.

(3) A szabályozási terven jelölt kötelező út céljára történő lejegyzéseket, telekalakítási kötelezettségeket, valamint telekrendezést el kell végezni az építéshatósági engedélyezési eljárás vagy bejelentés, illetve a telek beépítése előtt.

(4) Útlejegyzéssel és közmű létesítményekkel érintett ingatlanok telekalakítása:

- a) Útlejegyzéssel érintett ingatlanok telekalakítása esetén az övezeti előírásokat el nem érő telek is kialakítható.
- b) Útlejegyzéssel érintett ingatlanok telekalakítása esetén az övezeti előírásokat el nem érő telek fennmaradó, kialakult, az övezeti előírásokban előírt telekmérettől kisebb ingatlanok csak akkor építhetők be, ha
  - ba) a szabályozási tervben előírt telekméret kialakításra került, valamint
  - bb) a vonatkozó előírásokkal a telek beépíthetővé válik.
- c) Az egyes beépítésre szánt területeken meghatározott építési övezetekben belül kialakított közmű területek telekalakításánál az övezetekben előírt alakítható legkisebb telekterület szabályozási előírásait nem kell betartani, egyedi telekméretes is alkalmazhatóak.

(5) Magánút a közigazgatási területen (belterületen és külterületen) kialakítható.

## Kisajátítás

## 11. §

A város területén kisajátítási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi, a szabályozási tervlapon kisajátítással érintett ingatlanként jelölt, valamint a helyi közút lejegyzéssel érintett zöldterület és egyéb közösségi célra történő – kisajátítással érintett ingatlan lehatárolással külön nem jelölt – ingatlan esetében.

## Elővásárlási jog

### 12. §

(1) Az Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.

(2) A város területén elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi kisajátítással érintett ingatlanra, valamint a helyi közút lejegyzéssel érintett, zöldterület és egyéb közösségi célra történő – kisajátítással érintett ingatlan lehatárolással külön nem jelölt – ingatlan esetében.

## Településképi eljárások

### 13. §

Sajószentpéter Városi Önkormányzat a város hagyományos arculatának megőrzése, valamint a tervezett célok elérése érdekében külön önkormányzati rendeletet alkot.

### *V. Fejezet Általános előírások*

## A belterületi határ változásai

### 14. §

(1) A belterület meglévő és tervezett határvonalát a Szabályozási Terv tünteti fel. A meglévő belterületi határvonal az állami ingatlan nyilvántartás szerinti állapot alapján került feltüntetésre.

(2) A belterületi határvonal lehetséges módosításainak helyét és területét a Településszerkezeti Terv, valamint a Szabályozási Terv jelöli. A tervekben kijelölt területek belterületbe vonását mind a tulajdonosok, mind az Önkormányzat kezdeményezheti.

(3) A belterületbe vonás feltételei:

- a) a belterületbe vonandó terület közvetlenül csatlakozzon a meglévő belterülethez,
- b) a belterülethez közvetlenül nem csatlakozó, szigetszerű belterületbe vonás csak legalább 5 hektár nagyságú terület esetén lehetséges,
- c) a belterületbe vonás legkisebb egysége az érintett területfelhasználási egység, tömb, építési övezet, vagy legalább 2 hektár nagyságú terület, amelytől akkor lehet eltérni, ha
  - ca) meglévő belterületi határ nem rendezett természetes határvonal mentén halad és módosítással ezt javítani lehet, ebben az esetben azonban teleknyél, vagy kiszolgáló út nem tekinthető közvetlen belterületi csatlakozásnak,
  - cb) lakóterület vagy településközpont terület belterületbe vonása érdekében történik, ebben az esetben azonban teleknyél, vagy kiszolgáló út nem tekinthető közvetlen belterületi csatlakozásnak,
  - cc) a képviselő-testület döntése szerint az a város érdekét szolgálja.

(4) A belterületbe vonás előkészítése:

- a) A belterületbe vonás műszaki és egyéb feltételeit, annak költségvonzatát és költségviselésének feltételeit a képviselő-testület hagyja jóvá.
- b) A belterületbe vonás költségeit az Önkormányzat a tulajdonosokra átháríthatja.
- c) Az előírt infrastrukturális ellátásról, a közmű- és közlekedési kapcsolatok kiépítéséről, illetve az egyéb terület-előkészítési feladatok végrehajtásáról és a tervezés előkészítéséről a belterületi határ változásáról szóló határozat meghozatalával egyidejűleg kell dönteni.
- d) A belterületbe vonás előtt a területismertető szakvéleményt, valamint jogszabályban előírt esetekben a telekalakítási tervet, a terület tulajdonosa köteles elkészíttetni, amelyhez a szükséges műszaki előkészítő

munkák költségeit indokolt esetben az Önkormányzat a képviselő-testület döntése alapján részben vagy egészben átvállalhatja.

- e) A belterületbe vonás előfeltétele a terület vízrendezése és a csapadékvíz elvezetésének műszaki megoldása.

(5) A lakóterületeket és a településközponti vegyes, valamint intézményi területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell belterületbe vonni.

## 15. §

(1) Belterületbe vonásra tervezett területek belterületbe vonásáig alkalmazható sajátos előírások:

- a) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.  
b) Azokon a lakóterületeken, melyek közvetlenül csatlakoznak a belterületi határ mellett haladó külterületen fekvő kiszolgáló úthoz, akkor is kiadható lakóépületre és a hozzá tartozó kiszolgáló épületekre építési engedély, ha még nem került a lakóterület belterületbe vonásra.  
c) Belterületbe vonásig alkalmazhatóak a telek művelési ágának megfelelő övezetek előírásai is.  
d) Tervezett lakóterületek, valamint településközpont vegyes területek belterületbe vonásáig a telket érintő szabályozás végrehajtása nem feltétele a c) pont szerinti övezeti paraméterek szerinti építésnek, a kijelölt út sávja azonban nem építhető be, műtárgy elhelyezésére nem vehető igénybe.  
e) Épület a közterület szabályozási vonalától számított minimum 5 méterre létesíthető.

(2) A sajátos előírások a belterületbe vonásra tervezett gazdasági és más, nem lakóterület célját szolgáló beépítésre szánt területekre nem alkalmazhatóak.

## Építmények elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

## 16. §

(1) Ha az épületek lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az erre irányadó előírásokat kell alkalmazni.

(2) Az építési helyen kívül eső, továbbá a telek kötelezően zöldfelülettel fedett része szabályozással érintett területén elhelyezkedő, meglévő épületek átalakíthatóak, felújíthatóak, tetőterük beépíthető, funkcióváltásuk megvalósítható, de beépítettséget növelő bővítésük nem engedélyezhető.

(3) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműpótló építmények kivételével – csak az építési hely határain belül engedélyezhető.

(4) A meglévő pincék és pincerendszerek, valamint technológiai berendezések felújítása és a telekhatáron belüli területi bővítése engedélyezhető.

(5) Építési telken – a kisvárosias lakó és tömbtelkes településközponti és intézményi területek kivételével – az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) a rendeltetésszerű használatlaltal, lakófunkcióval kapcsolatosan  
aa) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép, stb.) tároló,  
ab) nyári konyha, mosókonyha, szárító,  
ac) tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészker, magtár, góré, csűr, pajta, stb.,  
ad) pince, pincefelépítmény,  
ae) az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények,  
af) kisipari vagy barkács műhely, műterem,  
ag) fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház, tüzelőtároló),  
b) idegenforgalommal és turizmussal kapcsolatos (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltatási) funkciók ellátását szolgáló épületek, valamint  
c) a helyi termény-feldolgozási, borászati tevékenység ellátását biztosító épületek.

(6) A felhagyott szeméttelep, meddőhányók és zagyártározók területének hasznosítására engedély kizárólag a terület rekultivációjával összhangban álló létesítményre adható.

(7) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen állandó használatra pavilon nem létesíthető.

(8) Energiatermelési célú szélérőmű, szélturbina csak külterületen, ezen belül mezőgazdasági területen, különleges területen, vagy gazdasági területen helyezhető el, az alábbi feltételekkel:

- a) a létesítmény belterülettől, országos természeti védettségu területtől, lakóépülettől és a közigazgatási határtól legalább 500 méter, országos közút és közforgalmú vasút telekhatárától legalább 150 méter távolságra helyezhető el,
- b) az építmények magasság legfeljebb 100 méter lehet.

(9) A város beépítésre szánt területein önálló magas tornyok, technológiai berendezések, illetve önálló kémények csak a technológia függvényében, az alábbi területek építési övezeteiben létesíthetőek:

- a) gazdasági terület (Gksz, Gip),
- b) különleges terület (K).

### **Épületek kialakítására vonatkozó rendelkezések**

#### **17. §**

(1) Oldalfalon külső fém kémény a kisvárosias lakó-, településközponti vegyes és intézményi övezetben nem helyezhető el.

(2) A kertvárosias és falusias lakóterületeken külső fém kémény az oldalfalon a közterület felől takarva létesíthető.

(3) Szabadlépcső csak legfeljebb 1,50 méter szintkülönbségig alkalmazható.

### **Épületek védett területeken történő kialakítására vonatkozó sajátos rendelkezések**

#### **18. §**

(1)<sup>2</sup>

(2) Az épületek építészeti kialakításánál be kell tartani az alábbiakat:

- a) Egy telken lévő épületek és építmények anyaga, tetőfedő anyaga egymáshoz és környezetükhöz illeszkedő legyen.
- b) Az épület arányrendszere környezete beépítési módjához igazodó legyen.

### **<sup>3</sup>A városépítészeti illeszkedésre vonatkozó rendelkezések**

#### **19. §**

Az illeszkedés szabályait kell alkalmazni az alábbi esetekben:

- a) előkertek megállapítására,
- b) hátsókertek megállapítására,
- c) telekmegosztás esetén, a kialakítható legkisebb telekszélesség és telekmélység meghatározására,
- d) az építési helyen belüli építési vonal meghatározására,
- e) az építési helyen belüli épület-elhelyezés meghatározására,

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.

<sup>3</sup> Módosította a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.



- f) melléképületek elhelyezésére az építési helyen belül, különös tekintettel a beépítési módra, az elő-, oldal- és hátsókertre,
- g) építési helyen belüli épület elhelyezésre,
- h) minden olyan esetben, amikor a rendelet nem ad egyértelmű szabályozást.

### **Kialakult állapotra vonatkozó rendelkezések**

#### **20. §**

(1) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott kialakítható legkisebb telekterület a legkisebb telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a jogszabályban meghatározott telepítési távolságok betartásával elhelyezhető.

(2) Amennyiben a kialakult telek méretei, vagy a beépítés jellemzői a hatályos szabályozási előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérést a korábbi előírások tették lehetővé, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:

- a) ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület magassági értelemben sem bővíthető, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető;
- b) ha a telek méretei nem felelnek meg az övezeti előírásoknak, akkor a telekméretet – a Szabályozási Terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve - tovább nem csökkenthetőek, ám a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatóak;
- c) ha az épület magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő épület megtartható és bővíthető, de a bővítés után kialakult épület magassága az övezeti szabályozásban előírt érték irányába kell, hogy csökkenjen;
- d) ha az övezetben előírt zöldfelületi mérték nem tartható a telek kialakult beépítettsége vagy burkolt felületeinek mértéke miatt, akkor a zöldfelületi mérték a kialakult állapot szerint megtartható.

(3) Kisvárosias, kertvárosias és falusias lakó-, valamint településközponti vegyes területek építési övezeteiben az átmenő és sarok telek akkor is megosztható, ha az övezeti szabályozásban megadott kialakítható legkisebb telekterület, valamint telekméret értéke nem tartható, de az alábbi feltételek fennállnak:

- a) a kialakuló telkek területe legalább 300 m<sup>2</sup>,
- b) a kialakuló telkek közterületről vagy magánútról megközelíthetőek,
- c) a kialakuló telkek a vonatkozó előírások szerint beépíthetőek.

### **Telkek beépítési módjára vonatkozó rendelkezések**

#### **21. §**

(1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével, a következők szerint kell meghatározni:

- a) Az előkert méretét az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni. Ha a kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor a kialakult állapotnak megfelelő értéket
  - aa) lakóterületen és településközpont területen 5 méternek,
  - ab) ipari területen, kereskedelmi, szolgáltató területen és különleges területen legalább 5 méternek kell tekinteni.
- b) Az oldalkert méretét
  - ba) szabadon álló beépítési módnál az övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének, de legalább 3 méternek,
  - bb) oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 4 méternek kell tekinteni.
- c) A hátsókert
  - ca) kialakult állapot esetén megtartható, amennyiben az épület megfelelő tűztávolságáról gondoskodnak, vagy 25 méter telekmélységig az értéke 0,0 méterig csökkenthető, azaz az épület a hátsó telekhatárig tűzfalképzéssel kiépíthető,

*cb)* értéke minden más esetben legalább 6 méter.

(2) Meglévő épület átalakítási, felújítási, bővítési, helyreállítási, korszerűsítési munkái esetében a kialakult előkert megtartható, vagy az illeszkedés szabályai szerint állapítható meg.

(3) Az előkert, az oldalkert, valamint a hátsókert legkisebb méretének meghatározásánál a kialakult állapot szerinti értéket a telepítési távolság betartása, a benapozás biztosítása, valamint az utcakép védelme módosíthatja.

(4) Az építési helyet a telkek közterületi vagy magánúti határ menti sávjában elhelyezésre szánt épületekre kell vonatkoztatni.

(5) Övezetbe nem sorolt külterületen az út tengelyétől számított 10-10 méteren belül épület nem létesíthető.

### **Építési helyen belüli épület-elhelyezésre vonatkozó rendelkezések**

#### **22. §**

(1) A kisvárosias, kertvárosias és falusias lakóterületeken az építési helyen belüli épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a különböző beépítési módok esetén, a védett területek kivételével:

1. Oldalhatáron álló beépítési módnál

*a)* főépület esetében

*aa)* 12 méter kialakult telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el,

*ab)* ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges,

*ac)* amennyiben a telek szélessége eléri vagy meghaladja a 16 métert, az épület szabadon állóan is elhelyezhető, ebben az esetben az eredeti oldalkert nem csökkenthető, míg az eredeti építési oldaltól tartandó távolság a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3 méter,

*ad)* lakóterületek sarok telkein az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával azzal, hogy a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.

*ae)* ha a meglévő beépítés indokolja (pl. már meglévő - építési oldalváltásnál), az épületek elhelyezése ikres és szabadon álló is lehet,

*b)* melléképület esetében

*ba)* a melléképület, a főépület csurgó távolság elhagyásával való elhelyezése esetén, maga is legalább a csurgó távolság elhagyásával telepíthető,

*bb)* a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadon állóan is elhelyezhető,

*bc)* kialakult állapotok esetén az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni.

2. A zárt sorú beépítési módnál

*a)* teljes zárt sorúsítás esetén legalább 3 méter, közforgalom esetén 3,50 méter széles, és 3 méter magas kapuáthajtóval szükséges biztosítani a telkek gépjárművel való megközelítését,

*b)* az épületek teljes zárt sorúsítása, ahol ezt a kialakult állapot nem indokolja, nem kötelező, helyette az oldalhatáron álló épület-elhelyezés alábbi sajátos formáit lehet alkalmazni:

*ba)* hajlított ház típust (utcával párhuzamos épületszárny és rá merőleges oldalhatáron álló épületszárny),

*bb)* hézagosan zárt sorú épület-elhelyezést (a zárt sorú jelleget legalább 3 méter magas falkerítés biztosítja), vagy

*bc)* csoportos (sorházas) épület-elhelyezést,

*bd)* teljes zárt sorúsítás, ahol ezt a kialakult állapot indokolja, a magasabb rendű út felőli homlokvonalon kell biztosítani, amennyiben azt a csatlakozó telekhatáron álló épület kialakítása (nyílászáró, átnyúló ereszt) nem akadályozza,

*be)* az utcai szárny úgy alakítandó ki, hogy az a szomszédos ingatlanok átépítése során legalább 6 méter mélységben a zárt sorú csatlakozás lehetőségét biztosítsa, és az utcai szárny mélysége a csatlakozó telekhatárok mentén - tűzfalasan kialakítva - nem lehet több mint 12 méter,

- b*f) hézagosan zárt beépítés esetén az oldalkert mérete legalább 4 méter, amely felé néző véghomlokzaton nyílászáró létesíthető,
- b*g) a hátsó épületszárnyak kialakítását az oldalhatáron álló beépítési mód általános előírásai alapján kell meghatározni,
- b*h) ha a szabályozásban vagy a kialakult állapot alapján a beépítési mód zárt sorú, és a beépíteni kívánt telek mindkét szomszédos telkén meglévő oldalhatáron álló épület helyezkedik el, a tervezett épület a szabadon álló beépítés szabályainak betartásával is elhelyezhető.

(2) A kis mélységű telkekre vonatkozó külön előírások:

- a*) Ha a meglévő, kialakult kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek oldalkertjéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani.
- b*) Ha a kis mélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, a telepítési távolság szabja meg a hátsó kert méretét.
- c*) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is a HÉSZ szerinti kis mélységű teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

(3) Védett területek, valamint helyi védelem alatt álló épületek eltérő épület-elhelyezési lehetőségei:

- a*) Amennyiben a felmérések és kutatások, valamint egyéb körülmények indokoltá teszik, az épület-elhelyezésnél az illeszkedés szabályait kell alkalmazni.
- b*) Melléképületek a kialakult állapotoknak és a helyben szokásos módoknak megfelelően is elhelyezhetőek, az illeszkedés szabályai szerint.

### **Átépítésre kijelölt lakóterületekre vonatkozó rendelkezések**

#### **23. §**

(1) Átépítésre kijelölt lakóterület a szegregációval veszélyeztetett Újbányatelep.

(2) A lakóterületen a telkek további megosztása nem engedélyezhető.

(3) Egyidejű rehabilitáció során új telekrendszer is kialakítható, mely ütemezetten is végrehajtható.

(4) A lakóterületeken további úszótelkek kialakítása nem engedélyezhető, csak olyan építés és telekalakítás megengedhető, ami az önálló tulajdoni albetétek megszüntetését, az ingatlanok összevonását és a tervezett új gazdasági rendeltetés megvalósítását segíti elő.

(5) Azokon az átépítésre kijelölt lakóterületeken, ahol a Szabályozási Terv új rendeltetést határoz meg a terület felhasználásban, csak az új rendeltetésnek megfelelő funkciójú épület létesíthető. Ezeken a területeken csak az épületek állagmegóvási és karbantartási munkálatai végezhetőek, bővítés nem valósítható meg.

### **Kerítés kialakítására vonatkozó rendelkezések**

#### **24. §**

(1) Övezetbe nem sorolt külterületi út tengelyétől számított 5-5 méteren belül kerítés nem létesíthető.

(2)<sup>4</sup>

(3) Telepszerű tömbtelkes lakóterületek közkertjei nem keríthetőek el, kivételt képeznek a játszóterek, melyek védelmét kerítéssel kell biztosítani.

(4) A különleges pincés övezetekbe sorolt területek tömbtelkeinek közhasználat számára igénybe vett telekrészei nem keríthetőek el.

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.

## Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 25. §

- (1) A telkek korlátozottan beépíthető, kötelezően zöldfelülettel fedett részén épület, építmény nem létesíthető. A beépítetlenül maradó telekrészt növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (2) A telkek kötelezően zöldfelülettel fedett részének legalább 75 százalékát háromszintes növény-állománnyal kell beültetni.
- (3) A vízfolyások, csatornák, holtágak parti sávját érintő, a telkek kötelezően zöldfelülettel fedett területrészein a (2) bekezdésben szereplő háromszintes növényállomány helyett egyszintes, gyepszintű növényzet kialakítása kötelező.
- (4) A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen a növényültetésnek a használatbavételi engedély megkéréséig meg kell történnie.
- (5) A telkek kötelezően zöldfelülettel fedett telekrésze a telkek előírt zöldfelületébe beszámítható.
- (6) Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m<sup>2</sup>-ére:
- legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
  - legalább 20 db cserje, valamint
  - a nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.
- (7) Helyi közutak új elemeinek kialakításánál, 14 méteres szélesség felett biztosítani kell az egyoldali fasor elhelyezhetőségét.
- (8) Az utcafásítást kifejtett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 centiméternél magasabb növényzet nem telepíthető.
- (9) Magánterületen az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:
- 1,5 méternél alacsonyabb cserje a telekhatártól 1,0 méter,
  - 1,5 méternél magasabb cserje és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méter,
  - egyéb gyümölcsfa – diófa kivételével – a telekhatártól 3,0 méter,
  - diófa és 4,0 méternél magasabb növésű díszfák a telekhatártól 5,0 méter.
- (10) A telepítésre kerülő növények kiválasztásánál a Magyarországon őshonos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő, környezettűrő növényfajokat kell előnyben részesíteni. Az allergén fajok telepítését kerülni kell.

## Vízfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

### 26. §

Vízfelület – a környezet veszélyeztetésének kizárásával, a vízjogi engedélyezés figyelembevételével – bármely építési övezetben, övezetben létesíthető.

## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

### 27. §

A rendeletnek az építési övezetek, övezetek, valamint az építmények elhelyezéséről szóló rendelkezéseit az OTÉK előírásaival együttesen – azokat kiegészítve, felülírva – kell értelmezni.

**Lakóterületek**

**28. §**

A település lakóterületei sajátos használatuk szerint kisvárosias (Lk), kertvárosias (Lke), valamint falusias (Lf) lakóterületek.

**Kisvárosias lakóterület (Lk)**

**29. §**

- (1) Kisvárosias lakóterületen a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésnek helyet adó épületrész elsősorban a többszintes épületek földszintjén létesíthető.
- (2) A meglévő lakótelepek kisvárosias lakóövezeteire vonatkozó általános építészeti szabályozás:
- a) A lakótelepi úszótelkek kialakult beépítési módja előkertekkel körülvett, szabadon álló telepszerű.
  - b) Lakótelepeken belül önálló pavilon, sem könnyűszerkezetes, sem szilárd építőanyagokkal épített, nem helyezhető el.
  - c) Bővítés legalább egy szekcióra, lépcsőházra kiterjedően végezhető.
  - d) A lakóépület alapterülete kizárólag az alábbi célok érdekében, a műszakilag szükséges legkisebb mértékben, egységes épületrekonstrukció keretében növelhető:
    - da) utólagos hőszigetelés, homlokzat-rekonstrukció,
    - db) lifthelyezés,
    - dc) akadálymentesítés,
    - dd) bejárati előterek és hozzájuk tartozó kiszolgáló funkciók elhelyezése.
  - e) Épületek alapterületet nem növelő bővítésére vonatkozó rendelkezések:
    - ea) Az épületek meglévő homlokzatmagassága csak a tetőtér beépítésnél megengedett mértékben - maximum 1,5 méter - növelhető.
    - eb) Magas tető építése egységes, teljes épületegyüttest magába foglaló módon történhet.
    - ec) Önálló álló tetőablak nem építhető, helyette a homlokzattal egybeépített, a homlokzatszélesség 1/3 részét meg nem haladó tetőfelépítmény létesíthető, melynek magassága nem haladhatja meg az emeletmagasság mértékét.
    - ed) Magas tető ráépítés esetén önálló lakás építhető, kivéve a garzonlakást.
    - ee) A tetőtereket az alattuk lévő szintekkel egybe lehet kapcsolni.
  - f) Homlokzat kialakításra vonatkozó rendelkezések:
    - fa) <sup>5</sup>
    - fb) <sup>6</sup>
    - fc) <sup>7</sup>
  - g) A lakóépületekben a lakások eltérő használata az érvényes jogszabályok szerint lehetséges, nem helyezhető el azonban vendéglátó funkció és termelő jellegű gazdasági funkció.
  - h) <sup>8</sup>
- (3) A meglévő, egységesen beépített, azonos építészeti karakterű lakóterületeken a tervezett bővítéseket, átalakításokat, előtető és melléképület építéseket csak a kialakult építészeti karakterhez illeszkedve lehet végezni.

---

5 Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.

6 Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.

7 Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.

8 Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.

## Kertvárosias lakóterület (Lke)

### 30. §

A kertvárosias lakóterület telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött. Amennyiben a meglévő telek területe

- a) kisebb vagy egyenlő, mint 500 m<sup>2</sup>:
  - aa) legfeljebb két lakás építhető, legfeljebb egy lakóépületben,
  - ab) melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető;
- b) nagyobb, mint 500 m<sup>2</sup>, de kisebb, mint 800 m<sup>2</sup>: legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben;
- c) nagyobb, mint 800 m<sup>2</sup>: legfeljebb négy lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben;
- d) nagyobb, mint 1200 m<sup>2</sup>: legfeljebb hat lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben.

*Falusias lakóterület*

### 31. §

- (1) Az **Lf** falusias lakóterületen az OTÉK szerint nevesített rendeltetések helyezhetőek el.
- (2) Az **Lf2** falusias lakóterületek kialakult külterületi lakott helyek. Ezekben az övezetekben az Önkormányzat közmű ellátási kötelezettséget nem vállal, a közművek biztosításáról a tulajdonosok gondoskodnak.
- (3) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (pl. lakás) helyezhető el.
- (4) Épületet csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeknek megfelel.
- (5) Mezőgazdasági, erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavarógazdasági-, kisüzemi-, kiserőműveléssel rendelkező terület legfeljebb a beépíthető terület 1/3-án helyezhető el.

## Vegyes területek

### Településközpont terület (Vt)

### 32. §

(1) Településközpont területen a meglévő lakótelepek lakóövezeteire vonatkozó általános építészeti szabályozást e rendelet 29. § (2) bekezdése alapján kell alkalmazni.

(2) A településközpont területek sajátos előírásai:

- a) Településközpont területen elhelyezhetőek játszókertek, közhasználatú zöldfelületek.
- b) Önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető.

*Intézmény terület (Vi)*

### 33. §

(1) Intézmény területén a megengedett rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet elhelyezésre szolgáló lakás kialakítható.

(2) Intézmény területén, intézményi rendeltetéshez nem kapcsolódóan, önálló lakóépület nem alakítható ki.

(3) Az intézmény területek sajátos előírásai:

- a) Intézmény területen elhelyezhetőek játszókertek, korlátozott vagy korlátlan közhasználatú zöldfelületek.
- b) Önálló gazdasági rendeltetésű épület nem létesíthető, elsődleges gazdasági célú használatra kijelölt terület nem létesíthető.

## Gazdasági területek

### 34. §

(1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi, szolgáltató területek (**Gksz**) és egyéb ipari területek (**Gip**).

(2) A gazdasági területek sajátos előírásai:

- a) A zöldfelületi arány 50 százalékan háromszintű növényzet telepítendő, jellemzően a telekhatárok mentén vagy a telek kötelező zöldfelületként szabályozott részén.
  - b) Az előírt számú parkolóhely biztosításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
  - c) 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását és helyben történő felhasználását biztosítani kell.
  - d) Az előírt legnagyobb épületmagasság értéke – technológiailag indokolt esetben – növelhető.
- Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)*

### 35. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató területek sajátos előírásai:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető igazgatási, iroda, valamint sport rendeltetést szolgáló építmény.
- b) Azokon a kereskedelmi, szolgáltató övezeteken belül, ahol a területi besorolás lakóterületből változik gazdasági övezetté, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Egy telken belül legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.
- c) Azokon a kereskedelmi, szolgáltató övezeteken belül, ahol a területi besorolás más rendeltetésű területből változik gazdasági övezetté, és abban a területfelhasználási egységben meglévő lakófunkció van jelen, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkció nem engedélyezhető, csak szolgálati lakásként. Legfeljebb két szolgálati lakás létesíthető.
- d) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben több rendeltetési egységet, épüle csoportot, továbbá több építési övezetet, övezetet magába foglaló telek is kialakítható.
- e) A területen átmenő vagy határoló patakok és egyéb vízgazdálkodási területek védelméről gondoskodni kell.
- f) Az épületek kialakításával, a gazdasági udvar bekerítésével biztosítani kell, hogy a terület határán mért hangnyomásszint a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

(2) A volt üveggyári iparterület 1755/1, 1755/2, 1755/3, 1755/4, 1755/5 helyrajzi számú ingatlanjai csak a terület rekultivációját követően építhetőek be, azzal a feltétellel, hogy a Szabályozási Tervben az ökológiai folyosó védelmének érdekében a kijelölt, a telek kötelezően zöldfelülettel fedett részének részleges beültetése legalább a használatba vételig történjen meg.

## Egyéb ipari terület

### 36. §

(1) Sajószentpéter város igazgatási területén környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem került kijelölésre.

(2) Az egyéb ipari területen [**Gip**] a gazdasági célú ipari építményeken kívül elhelyezhető rendeltetések:

- a) irodai,
- b) szociális,
- c) oktatási,
- d) fenntartási,
- e) védelmi, valamint

f) a megújuló energia létesítményei.

### **Különleges beépítésre szánt területek [K]**

#### **37. §**

(1) A különleges beépítésre szánt területek sajátos rendeltetés szerinti besorolása:

- a) Különleges beépítésre szánt hulladékkezelő, hulladéklerakó terület – Kh
- b) Különleges beépítésre szánt közműterület – Kkm
- c) Különleges beépítésre szánt közlekedési terület – Kkő
- d) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület – Kmg
- e) Különleges beépítésre szánt rekreációs és sport terület – Kre
- f) Különleges beépítésre szánt temetőterület – Kt
- g) Különleges beépítésre szánt pincés terület – Kpi

(2) Különleges beépítésre szánt területek építési övezetében elhelyezhető:

- a) a sajátos rendeltetéshez kapcsolódó bármely építmény,
- b) a létesítményhez szorosan kapcsolódó rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, stb.) céljára szolgáló építmény, valamint
- c) a telephely fenntartását, őrzését szolgáló építmény.

(3) Különleges beépítésre szánt terület építési övezetében nem helyezhető el:

- a) a sajátos rendeltetés kiszolgálásán túli üzemi építmény,
- b) a sajátos rendeltetést zavaró bármely építmény.

### **Különleges beépítésre szánt hulladékkezelő, hulladéklerakó terület [Kh]**

#### **38. §<sup>9</sup>**

A különleges beépítésre szánt hulladékkezelő, hulladéklerakó területek sajátos rendeltetés szerinti besorolása és ezek előírásai:

- a) Kh/1 – Szennyvíztisztító telep területének övezete  
Védőtávolsága 300 méter
- b) Kh/2 – Rekultiválandó, vagy rekultivált szemételep területének övezete  
Védőtávolsága rekultiváció után nincs kijelölve,
- c) Kh/3 – Meddőhányó területének övezete  
Védőtávolsága rekultiváció után nincs kijelölve
- d) Kh/5 – Hulladékudvar területének övezete

### **Különleges beépítésre szánt közműterület [Kkm]**

#### **39. §**

(1) A különleges beépítésre szánt közműterületek sajátos rendeltetés szerinti besorolása:

- a) Kkm/1 – vízmű-telepek területe,
- b) Kkm/2 – szennyvízáttemelő területe,
- c) Kkm/3 – transzformátor állomás területe,
- d) Kkm/4 – gázátadó, gázfogadó, gáznyomás-szabályozó területe,
- e) Kkm/5 – adótoronyok, telefonátjátszó állomások területe,
- f) Kkm/6 – csapadékvíz átemelők területe.

(2) A különleges beépítésre szánt közműterület építési övezeteiben elhelyezhető:

---

9 Módosította a 20/2019. (IX.30.) Ör. 1. §-a Hatályos: 2019. október 1.



- a) közműhálózat üzemeltetését, kezelését biztosító műszaki és biztonsági berendezés, műtárgy,
- b) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, porta, stb.) céljára szolgáló építmény, valamint
- c) a telephely fenntartásához, védelméhez kapcsolódó építmény.

(3) A különleges beépítésre szánt közműterület építési övezeteiben elhelyezhető létesítmények egyedi (x) legnagyobb épületmagasságát az alábbiak szerint kell megállapítani:

- a) kiszolgáló épületek esetében legfeljebb 7,5 méter,
- b) egyéb építmények esetében a technológia függvényében.

### **Különleges beépítésre szánt közlekedési terület [Kkö]**

#### **40. §**

(1) A különleges beépítésre szánt közlekedési területek sajátos rendeltetés szerinti besorolása: Kkö/1 – garázstelepek területe.

(2) Kkö/1 építési övezet, különleges beépítésre szánt garázstelepek területe. Az építési övezetben elhelyezhető:

- a) egyedi gépjárműtároló,
- b) csoportos beépítésű gépjármű tároló,
- c) gépjárműszerelést elősegítő műtárgyak, aknák.

(3) Az egyes önálló szerkezetű építmények részére új úszótelek kialakítható.

(4) Az úszótelek megengedett legnagyobb beépítettsége a kialakult állapotok szerint kerül meghatározásra.

### **Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület [Kmg]**

#### **41. §**

Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen elhelyezhető:

- a) mezőgazdasági üzemi rendeltetés,
- b) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló rendeltetés,
- c) állattartással összefüggő rendeltetés,
- d) lovas turisztikai rendeltetés,
- e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés, valamint
- f) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, porta, stb.) céljára szolgáló építmény.

### **Különleges beépítésre szánt rekreációs és sport terület [Kre]**

#### **42. §**

(1) A különleges beépítésre szánt sport és rekreációs területek sajátos rendeltetés szerinti besorolása: Kre/1 – Rekreációs és sport terület övezete.

(2) A különleges beépítésre szánt rekreációs és sportterületen az építési övezetben elhelyezhető:

- a) sport és rekreációs lelátó rendeltetés,
- b) rekreációs és idegenforgalmi rendeltetés,
- c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó rendeltetés, valamint
- d) a sport és rekreációs funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató rendeltetés, és
- e) a tevékenységéhez szorosan kapcsolódó rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, porta stb.) céljára szolgáló építmény.

(3) Parkolni telken belül, illetve e rendelet parkolásra vonatkozó egyedi szabályai alapján lehet.

## Különleges beépítésre szánt temetőterület [Kt]

### 43. §

- (1) Különleges beépítésre szánt temetőterületen elhelyezhető:
- a) egyházi és világi kegyeleti épület,
  - b) ravatalozó,
  - c) hűtőház,
  - d) sírbolt, emlékmű,
  - e) urnafal,
  - f) szóró parcella és berendezései,
  - g) kereszt, harangláb, emlékoszlop,
  - h) virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges rendeltetés, valamint
  - i) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, hulladékártoló, porta stb.) céljára szolgáló építmény.
- (2) Krematórium a kegyeleti elvek és a környezetvédelmi szabályok betartásával helyezhető el.
- (3) A temetőterület telekhatára mentén – ahol fizikailag lehetséges – növény-sáv létesítendő.

## Különleges beépítésre szánt pincés terület – [Kp/1]

### 44. §

- (1) A meglévő pincés területekre vonatkozó általános szabályozás: A pincés területekre jellemző telepszerű tömbtelkes, úszótelkes kialakult beépítési módja közhasználat számára megnyitott területen lévő, zárt sorú jellegű, támfalnak és természetes terepképződményeknek támasztott vagy szabadon álló beépítésű pincékből és felépítményeikből áll.
- (2) Különleges beépítésre szánt pincés területen elhelyezhetőek:
- a) pincék, borházak,
  - b) idegenforgalmi, turisztikai szálláshely szolgáltató épületek.
- (3) Különleges beépítésre szánt pincés területen nem helyezhető el lakófunkciót szolgáló épület.
- (4) A kialakult pincés területek területhasználatának jellemzői és az illeszkedés szabályainak megállapításának szempontjai:
- a) A pincék, pincesorok felépítményei közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánterületről nyílnak. Látható homlokzatfelületük általában nem haladja meg a 12 négyzetmétert, vagy kétszintes beépítés esetén a 30 négyzetmétert.
  - b) Jellemzőek az eredeti, hagyományos formákat őrző, csak földalatti építmények, egy bejárati homlokzati ajtóval és esetleg ablakkal, közvetlenül a közterületről, vagy közhasználat számára megnyitott magánterületről megközelíthetően. Ezeknek a pincéknek nincs önálló helyrajzi száma és önálló telke vagy úszótelke. A pince fölötti telek lehet közterület vagy magánterület.
  - c) Amennyiben a pince és a hozzá tartozó, előtte lévő felépítmény, zártkerti épület alatti telekingatlan magántulajdonban van, a pinceház bővítéséhez (úszótelkének megnöveléséhez), valamint új pince felépítmény létesítéséhez a telektulajdonos hozzájárulását be kell szerezni.
  - d) Az övezeten belül mind egyedi, mind tömbtelek, ezen belül úszótelek kialakítható.
  - e) Egyedi telek akkor alakítható ki, ha a hagyományos telekhasználat fenntartását nem akadályozza, és nem ékelődik közhasználat számára megnyitott területek közé, nem okozza annak felaprózódását.
  - f) Az övezeten belül épület, valamint támfaljelleggel kialakított pincesor is létesíthető.
- (5) A területhasználat és telekforma az övezeten belül lehet:

- a) közterület,
- b) osztatlan közös tulajdonban lévő telek,
- c) egyedi telek.

(6) A közterületen elhelyezkedő pincebokrok létesítésének és a meglévők fenntartásának szabályai:

- a) A közterületi jelleg megtartása indokolt.
- b) A közterületi jelleg megtartásának lehetséges formái:
  - ba) A pincebokor területe közterület marad.
  - bb) A közterület sajátos használatát az ingatlan-nyilvántartásba be kell vezetni.
  - bc) A pincebokor területe az ott lévő (egyébként önálló helyrajzi számú) pincék tulajdonosainak osztatlan közös tulajdonába kerül, a terület fenntartása, zöldterületeinek létrehozása és gondozása a pincetulajdonosok feladata.
- c) A terület – a tulajdonformától függetlenül – nem keríthető el.
- d) A beépítési mód telepszerű.

(7) Az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanokon elhelyezkedő pincebokrok létesítésének szabályai: A területen belüli épület elhelyezés szabályai:

- a) Maximális épület alapterület: 35 m<sup>2</sup>.
- b) A településen kialakult sajátos pincebokrok esetében az épületek közötti OTÉK szerinti tűztávolság, telepítési távolság nem tartható. Ezért az egymás közelében lévő pincék homlokzatait tűzgátló falként kell megépíteni, nem éghető anyagokból, nyílás nélkül, kivéve a bejárati főhomlokzatot.
- c) A tetőfedés csak nem éghető anyaggal történhet.
- d) A tetőn ablak, szellőző nem helyezhető el.
- e) A beépítettség mértéket az övezet területére, nem az egyedi telkek területére kell igazítani, tekintettel az övezet közhasználatú területi jellegére.

## *VII. Fejezet*

### *Beépítésre nem szánt területek*

#### **Közlekedési terület [Köu, Kök]**

#### **45. §**

(1) A „Köu” jelű közúti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen elhelyezhető:

- a) országos és helyi közúthálózati elem és annak csomópontja,
- b) tömegközlekedési megállóhely és építménye,
- c) várakozóhely (parkoló),
- d) kerékpárút, gyalogos út, járda, mindezek zöldfelületi eleme, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítménye,
- e) közmű- és hírközlési létesítmény, valamint
- f) üzemanyagtöltő állomás és létesítményei.

(2) A „Kök” jelű kötöttpályás közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen elhelyezhető:

- a) vasúti vágány, műtárgy, műszaki és biztonsági berendezés, ezek működtetéséhez szükséges építmény,
- b) állomás épület és kiszolgáló létesítményei,
- c) raktár, szolgálati lakás, iroda,
- d) állomáshoz kapcsolódóan kiskereskedelmi-vendéglátó létesítmény,
- e) egyéb közlekedési pálya, várakozóhely (parkoló), mindezek zöldfelületi eleme, vízelvezetési és környezetvédelmi létesítménye, valamint
- f) közmű- és hírközlési létesítmény.

#### **Zöldterület – közpark [Zkp], közkert [Zkk]**

#### **46. §**

(1) Zöldterületen az OTÉK 27. § (3) bekezdésében nevesített építményeken túl elhelyezhető:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) a terület fenntartásához és védelméhez szükséges építmény, valamint
- c) a terület használói számára kialakított parkoló.

(2) A közkert övezetbe tartozó területen épület engedélyezése csak környezetalakítási terv alapján történhet.

### **Erdőterület [Ev, Eg, Et]**

#### **47. §**

(1) Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeken a kezelési terv előírásai az irányadóak.

(2) Az erdőterületen belül kijelölt övezetek az alábbiak:

- a) Ev védőerdő,
- b) Eg gazdasági erdő,
- c) Ee egészségügyi-szociális, turisztikai erdő.

(3) Erdőterületen építmény – az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 77-83. §-aival összhangban – csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el.

### **Mezőgazdasági területek**

#### **48. §<sup>10</sup>**

(1) Mezőgazdasági területen az OTÉK 29. § (1)-(4) bekezdésében nevesített építményeken kívül, a megújuló energiaforrás (geotermikus, szélenergia, napenergia, stb.) hasznosítására szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(2) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett, vagy zártkerti művelési ágú telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A területen lakóépület nem helyezhető el.

(3) Építmény elhelyezésére, illetve birtokközpont kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll – elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

### **Kertes mezőgazdasági terület [Mk]**

#### **49. §<sup>11</sup>**

(1) Az övezetben az OTÉK 29. § (5)-(7) bekezdés szerinti birtokközpont nem alakítható ki.

(2) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett, vagy zártkerti művelési ágú telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A területen lakóépület nem helyezhető el.

### **Általános mezőgazdasági terület [Má]**

#### **50. §**

(1) Az övezetben az OTÉK 29. § (5)-(7) bekezdés szerinti birtokközpont kialakítható.

(2) Az általános mezőgazdasági területen kijelölt övezetek az alábbiak:

---

<sup>10</sup> Módosította a 13/2018. (IX.3.) Ör. 1. §-a Hatályos: 2018. október 3.

<sup>11</sup> Módosította a 13/2018. (IX.3.) Ör. 2. §-a Hatályos: 2018. október 3.

- a) Má/sz szántó,
- b) Má/r rét, legelő, gyep.

## Vízgazdálkodási terület [V]

### 51. §

(1) A vízgazdálkodási terület övezetében az OTÉK 30. § (1) – (2) bekezdés szerint nevesített építményeken kívül az alábbi építmények is elhelyezhetőek:

- a) felszíni vízrendezés létesítménye és műtárgya,
- b) a meder használatával, fenntartásával összefüggő műszaki-technológia létesítmény,
- c) hídpillér,
- d) egyéb közmű létesítmények.

(2) A vízgazdálkodási területen kijelölt övezetek az alábbiak:

- a) V/áv állandó vízfelületek,
- b) V/sz sziget,
- c) V/vg védmű, töltés, gát,
- d) V/ev egyéb vízgazdálkodási területek (árkok, csatornák),
- e) V/vb vízbeszerzési területek.

### Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)

#### 51/A. §<sup>12</sup>

(1) **Kb-en** Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területének övezete, napelem park

*A területen belül a műtárgyakon és az azokhoz tartozó műszaki berendezéseken kívül elhelyezhetők a rendeltetést kiszolgáló építmények. A műtárgyakat és az azokhoz tartozó műszaki berendezéseket a beépítettség mértékébe nem kell beszámítani.*

(2) A terület használatba vétele előtt a rekultivációt el kell végezni.

## HARMADIK RÉSZ INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

### VIII. Fejezet Közlekedés

#### A parkolásra vonatkozó sajátos előírások

### 52. §

(1) Az épületek és építmények rendeltetésszerű használatához szükséges megfelelő számú parkoló biztosításának sajátos szabályozása:

- a) Az építés során az OTÉK 4. melléklete szerint meghatározott számú gépjármű parkolóhelyet elsősorban az építető saját telkén kell biztosítani.
- b) A parkolóhelyek telken kívül is megvalósíthatóak az alábbiak szerint:
  - ba) közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával (a közterület közlekedésre szánt területe a Településrendezési Tervben más terület-felhasználási egységen belül is megjelenhet, a kialakult állapotok és rekonstrukciós tervek szerint),
  - bb) a közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával,

<sup>12</sup> Kiegészítette a 20/2019. (IX.30.) 2. §-a Hatályos: 2019. október 1.

*bc)* megváltási díj megfizetésével.

(2) A parkolóhely szükséglet telken kívüli biztosítására akkor van lehetőség, ha

- a)* az előírt parkolóhelyek kialakítása műszaki okokból az építető saját telkén nem biztosítható,
- b)* úszótelek, kialakult állapot indokolja,
- c)* kiemelt közösségi és városképi szempontok indokolják.

(3) A tervezett építés helyétől kiépített gyalogúton számított 500 méteren belül a parkolóhely közterületen kiépíthető és elhelyezhető.

(4) A parkolóhelyek biztosításának módját az engedélyezés előtt rögzíteni kell, és amennyiben az közterületet is érint, a kérelmezőnek az Önkormányzattal megállapodást kell kötnie.

(5) Kötelező önkormányzati és állami feladatokat ellátó, valamint kiemelt közösségi célú intézmények parkoló helyeinek biztosítása:

- a)* A parkolóhely szükségletet lehetőség szerint telken belül kell biztosítani. Amennyiben ez fizikailag nem lehetséges, az Önkormányzattal kötött külön megállapodás alapján a tervezett építés helyétől kiépített gyalogúton számított 500 méteren belül a parkolóhely közterületen kiépíthető és elhelyezhető, vagy egyidejűség figyelembevételével más parkolók a hiányzó parkoló számot pótolni, biztosítani tudják.
- b)* A kötelező önkormányzati és állami feladatokat ellátó, valamint kiemelt közösségi célú intézmények és önkormányzati tulajdonban lévő intézmények területén új beruházás esetén a parkolóhely szükséglet értékének 20 százalékát kell biztosítani telken belül.
- c)* A parkoló szám biztosításának módját az engedélyezés előtt rögzíteni kell, és amennyiben az közterületet érint, az Önkormányzattal megállapodást kell kötni.
- d)* A szükséges parkoló számot a földalatti és pinceszinten elhelyezett önálló rendeltetések és létesítmények esetében a földfelszínen is lehet biztosítani az a-c) pontban megadottak szerint.

(6) A felszíni parkoló felületek fásítását előnevelt fákkal, a parkoló építésével együtt el kell végezni.

### **Közutak és magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezések**

#### **53. §**

(1) A település területén közút, továbbá mind közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú, mind közforgalom számára meg nem nyitott, korlátozott használatú magánút kialakítható.

(2) Belterületen – gazdasági területek magánútjai kivételével – kizárólag közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú magánút létesíthető.

(3) A közút és magánút kialakításának szabályai:

- a)* Legalább 6,0 méter széles, ha kettőnél nem több, 80 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
- b)* Legalább 10 méter széles, ha 200 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
- c)* Legalább 12 méter széles, egyoldali fasorral, ha 400 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
- d)* 150 méternél hosszabb zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell ellátni.
- e)* 200 méternél hosszabb magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
- f)* A kettőnél több telek megközelítését biztosító magánutat a közforgalom elől elzárni nem lehet. Amennyiben rendezett, szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkezők bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekinthető.
- g)* Építési telek kiszolgálását is biztosító magánút telkét csak a magánúttal érintett teljes területre vonatkozó telekrendezési terv alapján lehet engedélyezni, melyhez a településképi véleményt be kell szerezni.

- h)* A magánúttal feltárássra kerülő tömb vagy tömbbelső telkeinek szélessége a kialakult telekszélességek figyelembevételével is engedélyezhető, amennyiben az egyéb övezeti szabályok megtartása mellett az egyes telkek beépíthetőek.

(4) Gazdasági területen 14 méternél keskenyebb magánút nem alakítható ki.

## *LX. Fejezet* *Közműellátás*

### **Általános előírások**

#### **54. §**

- (1) A közüzemi közmű hálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, magánúton vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (2) Amennyiben ez műszaki vagy költségtakarékossági okokból nem lehetséges, vagy azt a kialakult állapot szükségessé teszi, szolgalmi jogot kell bejegyezni.
- (3) Az egyes közművek előírás szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes közmű üzemeltető, közműtulajdonos hozzájárulásával engedélyezhető.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (5) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (6) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.
- (7) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építés során figyelembe kell venni.
- (8) Fejlesztési területeken a meglévő közművezetéseket a tervezett közterületek sávjára át kell helyezni.

### **A közműellátás mértéke és módja**

#### **55. §**

- (1) Sajószentpéter Város közigazgatási területén a beépítés feltétele az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának az alábbiakban megadott mértéke:
- a)* kisvárosias és kertvárosias lakóterület: teljes közművesítés,
  - b)* falusias lakóterület: részleges közművesítés,
  - c)* településközpont és intézmény terület: teljes közművesítés,
  - d)* gazdasági területek: teljes közművesítés,
  - e)* különleges beépítésre szánt terület: teljes közművesítés,
  - ea)* különleges pincés területek: részleges közművesítés.
- (2) A területen az egyedi szennyvízkezelés műszaki megoldásai és a csapadékvíz helyben tartásának műszaki megoldásai a teljes közművesítés mértékénél figyelembe vehetők.
- (3) <sup>13</sup>Közművek kiépítésének módjára vonatkozó előírások:

---

<sup>13</sup> Módosította a 28/2020. (XII. 18.) Ör. 1. §-a Hatályos: 2020. december 19.

- a) A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetékes rendszerben épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra, elsősorban föld feletti kivitelben telepítendőek.
- b) A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
- c) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül, elválasztott rendszerben, ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
- d) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcatornával, a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával épüljön ki.
- e) A csapadékvíz elvezetése, elszívárogtatása helyett a csapadékvíz helyben tartását, szürkevízként való hasznosítását kell előnyben részesíteni.
- f) A beruházásokkal érintett területek hasznosítása, különösen a jelenleg nem beépített területek esetében, csak a csapadékvíz elvezetésének, vagy helyben kezelésének megoldása esetén, a településrészek egységes és tervszerűen megvalósított, vagy kialakult vízrendezésébe, vízvezetéséhez illeszkedve valósulhat meg.
- g) Amennyiben az egyes közterületeken a csapadékvíz elvezetés nem, vagy csak részlegesen megoldott, abban az esetben a csatlakozó területeken a keletkező csapadékvizek kezelését az ingatlanon belül kell megoldani.
- h) A gazdasági területek szennyezett felületeiről, és a 20, valamint annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.
- i) Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- j) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- k) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- l) A helyi védelemmel érintett területeken a villamos energia és a hírközlési vezetékeket földkábelrel kell kialakítani.

## NEGYEDIK RÉSZ ÉRTÉKVÉDELEMRE ÉS KÖRNYEZETVÉDELEMRE VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

### *X. Fejezet Értékvédelem*

#### **Táj- és természetvédelem, az élő környezet védelme**

#### **56. §**

(1) Sajószentpéter Város közigazgatási területén jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni (pl. öntözőtő, halastó, záportározó kialakítása) a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint csak úgy lehet, hogy a beavatkozás

- a) a biztonságos felszíni vízvezetést ne veszélyeztesse, hanem azt szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását, valamint
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakítását.

(2) A tájképvédelem előírásai:

- a) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.
- b) Az országos közút külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsáv telepítendő.



## Örökségvédelem

### 57. §<sup>14</sup>

(1) A Város nyilvántartott régészeti lelőhelyeivel érintett területekre vonatkozó sajátos előírások:

- a) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen tilos olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhely állapotromlását eredményezheti. A régészeti területen az építkezés, földmozgatás megkezdését a munkák megindítása előtt a Herman Ottó Múzeumnak be kell jelenteni.
- b) A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével - annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

(2) A Baross Gábor utca területét érintő övárok létesítésével közvetlenül érintett 085/4 hrsz-ú és a 085/13 hrsz-ú ingatlanok területén a 61986 régészeti azonosító számú, „Kapolnai út alja” elnevezésű régészeti lelőhely húzódik, így ezen ingatlanok örökségvédelmi érintettsége igazolt, melyre tekintettel az övárok létesítésével összefüggő földmunkák során a régészeti lelőhely területén megelőző régészeti feltárás indokolt. A régészeti feltárás mértékét és módját az örökségvédelmi hatóság a tervezett beruházás építési engedélyének birtokában, illetve a tényleges műszaki tervek tartalmának ismeretében fogja meghatározni.

## XI. Fejezet Környezetvédelem

### Környezetvédelmi előírások

#### 58. §

(1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékek) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

(2) Föld- és talajvédelem: A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

(3) Levegőtisztaság védelem:

- a) Az egyes területeken csak olyan tevékenységek folytathatóak, olyan létesítmények üzemeltethetőek, építhetőek, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértéket.
- b) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, valamint a meglévő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.

(4) Vízvédelem:

- a) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon történhet, a partjuk mentén levő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.
- b) A gépkocsi parkolókat, a gazdasági területeken belül a rakodók és a szabadtéri tárolás területeit vízzáró burkolattal kell kialakítani, a területről csapadékvíz előkezelés után vezethető a közcsonnába.
- c) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- d) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatóak.

(5) Zajvédelem:

- a) Zajt kibocsátó berendezés, telephely úgy létesíthető és üzemeltethető, hogy a működés/tevékenység megkezdésének napjától kezdődően zajkibocsátása nem haladhatja meg a számára a környezetvédelmi hatóság által előírt zajkibocsátási határértéket.

---

<sup>14</sup> Az 57. § a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022. (III. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

- b) A zajterhelési határértéknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülni.
- c) Zajt, továbbá rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzembe helyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, valamint létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- d) Zaj- és rezgésvédelmi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- e) Meglévő közlekedési útvonalak melletti területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, valamint műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.
- f) A védelmi célú műszaki és ökológiai rendszerek (pl. védő zöldsáv, zajvédő kerítés, hang-gátló nyílászárók, stb.) telepítését akkor és olyan szinten kell elvégezni, amit a meglévő (tervezett) beruházásokból adódó számított forgalmi terhelés indokol.

(6)<sup>15</sup>

(7) Hulladékkezelés:

- a) Kommunális hulladék, állati hulla, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap csak az erre a célra létesített, hatósági engedéllyel rendelkező telepen, lerakóhelyen helyezhető el.
- b) Ahol a szelektív hulladékgyűjtés feltételei biztosítottak, a háztartásokban és intézményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről, valamint tároló edényzetbe helyezéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
- c) Veszélyes hulladék az üzemek területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
- d) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
- e) Élővízfolyásokba, csapadékcsatornába, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvíz bekötéseket meg kell szüntetni.

### **Környezetterhelési korlátozásokkal kapcsolatos előírások**

#### **59. §**

(1) Biztonsági övezetek, védőterületek és korlátozások előírásai:

- a) Sajószentpéter Város igazgatási területén az illetékes hatóságok által meghatározott biztonsági övezetek nincsenek kijelölve. Amennyiben erre sor kerül, azt e rendeletben és a Szabályozási tervekben át kell vezetni.
- b) Védőterületen és védőtávolságon belül – a meghatározott korlátozások és tilalmak figyelembevételével – mindennemű tevékenység csak az adott ügyben feladatkörrel rendelkező szakhatóság hozzájárulásával végezhető.
- c) Állattartó épületek, építmények telepítési távolságára e rendelet 2. mellékletében foglaltak az irányadóak.
- d) Temető telekhatára mentén, ahol fizikailag lehetséges, fásított zöldsávot kell létesíteni.
- e) Az országos közforgalmú vasút szélső vágányának tengelyétől mért 50-50 méter széles védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak a MÁV Zrt. üzemeltetői és a közlekedési szakhatóság hozzájárulásával lehet.
- f) <sup>16</sup>A belterületi és külterületi élővízfolyások korona élétől számított 6-6 méter széles, közcélú vízelétesítmények korona élétől számított 3-3 méter széles, a Szabályozási terven jelölt kezelési sávjában új épület/építmény nem építhető. A kezelési sávra a kezelő szolgalmi jogot jegyeztethet be az ingatlanvilvántartásba.

<sup>15</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.

<sup>16</sup> Az 59. § (1) bekezdés f) pontja a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022. (III. 28.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

g) Csúszásveszélyes terület zónában építési engedély csak részletes geotechnikai szakvélemény alapján, az ott meghatározott (alpozási, területstabilizálási) módon adható.

(2) Alábányászott területek korlátozási zónájában csak a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény rendelkezései szerint lehet eljárni.

(3)<sup>17</sup> A 0166/74, 0166/75, 0166/90 és 0166/91 helyrajzi számú ingatlanokat, vagy az azokból telekalakítással kialakult új telkeket érinti a már törölt „Múcsony IV.-szén” bányatelek aláfejtettsége. Az iparterület kialakítása esetén az alábányászottsággal, mint építésföldtani korláttal számolni kell, így a beépítés csak az alábányászottság vizsgálatára elkészített geotechnikai vizsgálat elkészítése után történhet meg.


## ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 60. §


(1) A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(2) Hatályát veszti Sajószentpéter Város Szabályozási Tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 30/2004. (X. 18.) önkormányzati rendelet.

Sajószentpéter, 2016. július 27.

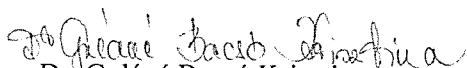
  
Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
Jegyző



  
Dr. Faragó Péter  
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2016. augusztus 01. napján kihirdettem.

  
Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

<sup>17</sup> Az 59. § (3) bekezdését a Sajószentpéter Városi Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelete I. §-a iktatta be.

## Építési övezeti és övezeti paraméterek

## 1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI PARAMÉTEREI

1.1. <sup>18</sup>AZ ÉPÍTÉSI KÓD BETŰJELE/TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

A	B
ATERÜLETFELHASZNÁLÁS JELE	JELENTÉSE
Lk	Kisvárosias lakóterület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lf	Falusias lakóterület
Vegyes terület	
Vt	Településközpont terület
Vi	Intézményterület
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Gip	Egyéb ipari terület
Különleges terület	
Kh	Különleges hulladékkezelő, hulladéklerakó területek
Kh/1	szennyvíztisztító telep területe
Kh/2	rekultiválandó, vagy rekultivált hulladéklerakó területe
Kh/3	meddőhányó területe
Kh/5	Hulladékudvar
Kkm	
Kkm/1	vízmű-telep területe
Kkm/2	szennyvízátemelő területe
Kkm/3	transzformátor állomás területe
Kkm/4	gázátadó, gázfogadó, gáznyomás-szabályozó területe
Kkm/5	adótomnyok, telefonátjászó állomások területe
Kkm/6	csapadékvíz átemelő területe
Kkő	Különleges közlekedési területek
Kkő/1	garázstelepek területe

Kmg	Külföldi mezőgazdasági üzemi terület
Kre	Külföldi sport- és rekreációs területek
Kre/1	sportterület
Kt	Külföldi temetőterület
Kv/1	Működő temető
Kv/2	Kegyeleti, lezárt temető
Kp/1	Pincés terület

## 1.2. AZ ÉPÍTÉSI KÓD 1-5. SZÁMÁNAK JELENTÉSE

1.1.2.A TÁBLÁZAT ÉPÍTÉSI KÓD 1. SZÁMA BEÉPÍTÉSI MÓD	1.1.2.B. TÁBLÁZAT ÉPÍTÉSI KÓD 2. SZÁMA LEGGISEBB KIALAKÍTHAT Ó TELEKMÉRET		1.1.2.C. TÁBLÁZAT ÉPÍTÉSI KÓD 3. SZÁMA LEGNAGYOBB BEÉPÍTETTSÉG		1.1.2.D. TÁBLÁZAT ÉPÍTÉSI KÓD 4. SZÁMA LEGGISEBB ZÖLDFELÜLET		1.1.2.E. TÁBLÁZAT ÉPÍTÉSI KÓD 5. SZÁMA LEGNAGYOBB ÉPÜLETMAGASSÁG (M)	
	A	B	A	B	A	B	A	B
1	1 Szabadon álló telepszerű	1 180 m <sup>2</sup>	1	5%	1	80%	1	4,0
2	2 Szabadon álló általános, előkert	2 300 m <sup>2</sup>	2	10%	2	70%	2	5,0
3	3 Szabadon álló általános, homlokvonalon álló	3 500 m <sup>2</sup>	3	15%	3	60%	3	6,0
4	4 Oldalhatáron álló, előkert	4 720	4	20%	4	50%	4	7,5
5	5 Oldalhatáron álló, homlokvonalon álló	5 1000m <sup>2</sup>	5	30%	5	40%	5	9,0
6	6 Ikres, előkert	6 1500 m <sup>2</sup>	6	40%	6	30%	6	12,5

7	7	Ikres, homlokvonalon álló	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	17,0		
8	8	Zártorú, előkert	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	21,0		
9	9	Zártorú, homlokvonalon álló	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	30,0		
10	10	Adottságtól függő, vagy kialakult az illeszkedés szabályai szerint	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	A már kialakult adottságtól függően kell megállapítani.		
11	X	Egyedi érték (esetenként, külön kerület meghatározása)	11	X	Egyedi érték.	11	X	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	Egyedi érték.	X	Egyedi érték.

## 2. <sup>19</sup>BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK - ÖVEZETI PARAMÉTEREK

### Övezeti kód betűjele: terület-felhasználás

A	B
Betűjel	jelentése
Közlekedési terület	
Köu	közúti közlekedési terület
Köu/P	közúti közlekedési terület – parkoló
Kök	közpályás közlekedési terület
Zöldterület	
Zkp	közpark
Zkk	közkert

19 Módosította a 20/2019. (IX.30.) Ör. 3. § (2) bekezdése Hatályos: 2019. október 1.

<b>Erdőterület</b>	
Ey	védelmi rendeltetésű erdőterület
Eg	gazdasági rendeltetésű erdőterület
Et	közjóléti rendeltetésű erdőterület
<b>Mezőgazdasági terület</b>	
Mk	kertes mezőgazdasági terület
Má	általános mezőgazdasági terület
Má/ sz	szántó
Má/r	rét, legelő, gyep
<b>Vizgazdálkodási terület</b>	
V/áv	Állandó vízfűtletek
V/sz	Sziget
V/vg	Védmű, töltés, gát
V/ev	Egyéb vízgazdálkodási területek (árkok, csatornák)
V/vb	Vízbeszerzési területek
<b>Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területének övezete</b>	
Kb-en	Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások területének övezete, napelempark

20

### Állattartó épületek védőtávolságai

Állattartásra szolgáló épületek	Védőtávolság					
	a telek utcai telekhatárától	lakóépület-től	ásott kúttól	fűrott	csatlakozó vízvezeték-től	Vízvezetési csaptól
<b>Nagy használat esetén</b>						
1-2 állatig	15	5	15	5	2	3
3-5 állatig	20	10	20	10	5	5
6-10 állatig	25	10	20	15	5	5
10 fölött	30	15	30	20	10	10
<b>Használat esetén</b>						
1-5 állatig	15	5	15	5	2	3
6-10 állatig	20	10	15	5	2	3
11-15 állatig	25	15	15	10	3	5
15 fölött	30	20	20	15	10	10
<b>Kis használat esetén</b>						
prémes állat 10 állatig	15	5	10	5	1	-
11-30 állatig	20	10	15	10	2	-
30 fölött	25	15	20	15	10	10
Baromfifélék 20 állatig						
21-50 állatig	15	0	10	5	1	-
50-200 állatig	15	10	10	5	1	-
200 fölött	25	15	15	10	5	-
	30	20	20	15	10	10



**Telekalakítási és építési tilalommal érintett ingatlanok**

2187 hrsz. 2188 hrsz.

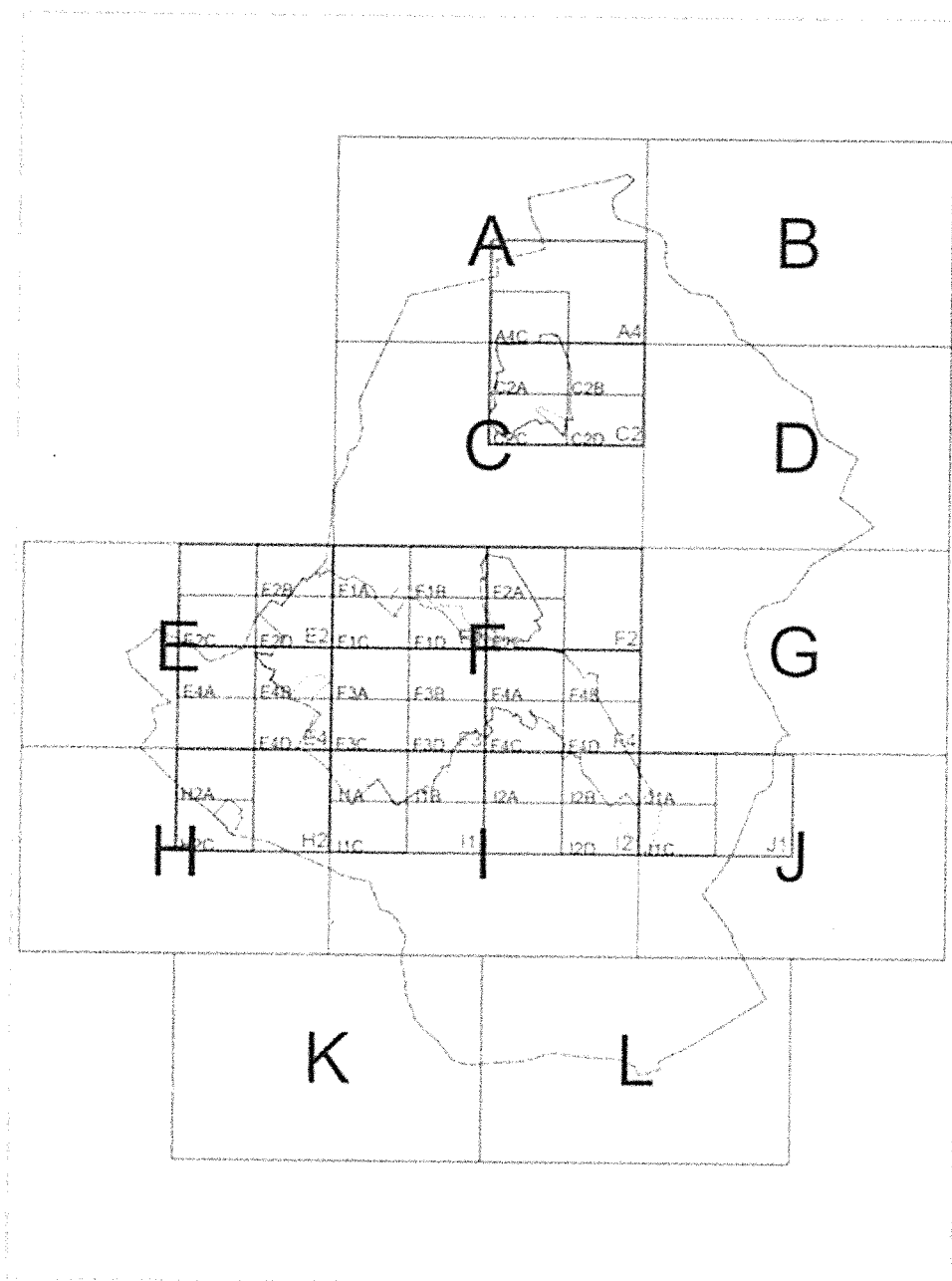
**Elővásárlási joggal és kisajátítással érintett ingatlanok**

2187 hrsz. 2188 hrsz.





A Szabályozási Tervben alkalmazott szelvényháló



(A melléklet szövegét a(z) 7. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

21

---

21 Módosította a 20/2019. (IX.30.) Ör. 3. § (3) bekezdése Hatályos: 2019. október 1. A 7. melléklet a Sajószentpéter Városi Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2021. (XI. 26.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg. A 7. melléklet a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2022. (III. 28.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg. A 7. melléklet a Sajószentpéter Városi Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2022. (V. 24.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 7. melléklet a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2022. (X. 3.) önkormányzati rendelete 1. § - 1. mellékletével megállapított szöveg.

(A melléklet szövegét a(z) 8. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

22

---

22 Módosította a 28/2020. (XII.18.) Ör. 2. §-a Hatályos: 2020. december 19. A 8. melléklet a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 15/2022. (X. 6.) önkormányzati rendelete 1. § - 1. mellékletével megállapított szöveg.

---

23 Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.



---

<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII.19.) Ör. 35. § (2) bekezdés d) pontja Hatályos: 2018. január 1.