

# JÁRDÁNHÁZA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK

**14/2002. (XII.30.)KT rendelete**

**A települési rendezési tervéről**

Járdánháza község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1980. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi rendeletet alkotja.

## **I. FEJEZET**

### **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

#### **1. §**

##### **A rendelet hatálya**

Jelen rendelet hatálya Járdánháza község közigazgatási területére és belterületére terjed ki.

#### **2. §**

- (1) A jelen rendelet tartalmazza a Helyi Építési Szabályzatot, valamint a hozzá 1. sz. és 2. sz. mellékletként tartozó Külterületi és Belterületi Szabályozási Tervet.
- (2) Az 1. §-ban meghatározott területen belül területet felhasználni, továbbá telket alakítani, rendeltetését megváltoztatni, és ezekre hatósági engedélyt adni, az általános hatósági előírások (OTÉK, szabványok) és jelen rendelet, valamint a Helyi Építési Szabályzat, Településszerkezeti Terv és a Szabályozási Terv együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A közigazgatási terület terület-felhasználásának szabályozását és az egyes terület-felhasználási egységek funkcionális meghatározását a Külterületi Szabályozás Terv tartalmazza.

#### **3. §**

##### **Közigazgatási és belterületi határ**

- (1) A település bel- és külterületének határvonalát a szabályozási terv jelöli.
- (2) Közigazgatási határmódosítást nem terveztünk.
- (3) Belterületi határmódosítást nem javasoltunk.

## 4. §

### Építéshatósági eljárások

- (1) A jelen rendelet hatálya alá eső területen az engedélyköteles munkák körét az egyes építményekkel, építési munkákkal, tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokra vonatkozó 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-a tartalmazza.
- (2) Építési engedély csak a Településszerkezeti Tervben, a Településrendezési Szabályzatban, a Szabályozási Tervben, valamint a Helyi Építési Szabályzatban megadott előírások megtartása mellett adható ki.
- (3) A külterületen forgalmi út mellett 5,0 m<sup>2</sup>-es, a település belterületén 1,0 m<sup>2</sup>-es reklámfelület elhelyezése építési engedély köteles.

## 5. §

### A Szabályozási Terv elemei

- (1) A Szabályozási Terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.
- (2) Kötelező szabályozási elemek:
  1. a közterületek és egyéb terület-felhasználási egységek határvonalai (szabályozási vonal)
  2. az eltérő terület-felhasználási egységek határvonalai,
  3. a Szabályozási Tervben meghatározott terület-felhasználási kategória, területfelhasználási besorolás, valamint övezeti besorolás,
  4. a legnagyobb beépítettség mértéke,
  5. a megengedett építménymagasság felső határa,
  6. a minimális telekméret,
  7. kötelező beépítési mód,
  8. kötelező építési vonalak,
- (3) Irányadó szabályozási elemek:
  - Az azonos övezeten belüli telekosztás és telekhatárok.
- (4) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
  - a) A kötelező szabályozási elemek módosításához a Településszerkezeti Terv, a Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat egyidejű módosítása szükséges.
  - b) Az irányadó szabályozási elemek módosítása – az a) pontban meghatározottak módosítása nélkül – akkor lehetséges, ha az egyéb előírásokban meghatározott valamennyi feltétel teljesítésre kerül:
    - A meglévő telekhatárok megváltoztatásához (összevonás, telekalakítás, melyet kötelező szabályozási vonal és telekterület korlátozás nem tilt), településrendezési

tervet nem kell módosítani, de az övezeti szabályozás kötelező elemeit be kell tartani.

## II. FEJEZET

### A beépítésre szánt területek, övezetek felhasználásának, beépítésének feltételei és szabályai

#### 6. §

- (1) A beépítésre szánt területek határait a belterületi szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:
- 2.1. lakóterületek
  - 2.2. vegyes területek (településközp. vegyes terület)
  - 2.3. gazdasági területek (kereskedelmi gazd. ter.)
  - 2.5. különleges területek

#### 7. §

##### Lakóterületek

##### 1. Kertvárosi lakóterület

KEL	SZ	40	jelű építési övezet
	4,5	550	

előírásai az alábbiak:

- a) Meglévő telekstruktúra a beépíthető legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- b) Beépítési mód: - szabadon álló  
A kialakult beépítési módot kell alkalmazni.
- c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 40%
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
- e) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség. Szennyvízcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
- f) Elő-, oldal- és hátsóker szabályozása:  
Az előkert mélysége min. 5 m, a forgalmi út felől, a belső lakó utaknál min. 3,0 m.  
Oldal- és hátsóker az OTÉK 35. § és 36. § előírásai szerint.

KEL	O-SZ-K	30	jelű építési övezet
	4,5	K	

KEL	O-SZ-K	30	jelű építési övezet
	4,5	550	

KEL	O-K	30	jelű építési övezet
	4,5	K	

előírásai az alábbiak:

- A kialakítandó legkisebb telekterület: kialakult teleknagyság
- Meglévő telekstruktúra esetén a beépíthető legkisebb telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- Beépítési mód: - szabadon álló

Meglévő beépítés esetén a kialakult beépítési módot kell alkalmazni.

Az oldalhatáron álló beépítési övezetekben a 14,0 m-nél keskenyebb telkek is beépíthetők, amennyiben az OTÉK előírási szerinti oldalkert, illetve az épületek közötti tűzvédelmi távolság betartható.

- A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.  
Meglévő, beépített utcasornál az építménymagasságot a kialakult helyzetnek megfelelően kell meghatározni.
- A beépítés feltétele a részleges közművesítettség. Szennyvízcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
- Elő-, oldal- és hátsókert szabályozása:  
Elő-, oldal- és hátsókertek előírásai OTÉK 35. § és 36. § alapján.  
Meglévő beépítés esetén az előkertek megállapításánál az utcákban kialakult helyzet szerint kell dönteni.

KEL	O-1	30	jelű építési övezet
	4,5	700	

előírásai az alábbiak:

- A kialakítandó legkisebb telekterület: 700 m<sup>2</sup>.

- b) Beépítési mód: - szabadon álló
- c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
- e) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség. Szennyvízesatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
- f) Elő-, oldal- és hátsókert szabályozása:  
Az előkert mérete: min. 5,0 m. Az építési hatóság 5,0 m-nél nagyobb előkertet is engedélyezhet.

## 2. Falusias lakóterület

FL	O-1	30	jelű építési övezet
	4,5	900	

előírásai az alábbiak:

- a) A kialakítandó legkisebb telekterület: 900 m<sup>2</sup>
- b) Beépítési mód: - oldalhatáron álló  
- szabadon álló (szélső telek esetén)
- c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
- e) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség. Szennyvízesatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
- f) Elő-, oldal- és hátsókert szabályozása:  
Az előkert mérete 5,0 m lehet.  
Az építési hatóság 5,0 m-nél nagyobb előkertet is engedélyezhet.

FL	O-K	30	jelű építési övezet
	4,5	K	

FL	O-SZ-K	30	jelű építési övezet
	4,5	K	

FL	O-SZ-K	30	jelű építési övezet
	6,0	K	

előírásai az alábbiak:

- a) A kialakítandó legkisebb telekterület: a kialakult teleknagyság
- b) Meglévő telekstruktúra esetén a beépíthető legkisebb telekterület: 800 m<sup>2</sup>
- c) Beépítési mód: - oldalhatáron álló  
- szabadon álló

Meglévő beépítés esetén a kialakult beépítési módot kell alkalmazni.

Az oldalhatáron álló beépítési övezetekben a 14,0 m-nél keskenyebb telkek is beépíthetők, amennyiben az OTÉK előírási szerinti oldalkert, illetve az épületek közötti tűzvédelmi távolság betartható.

- d) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%.
- e) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m, illetve 6,0.  
Meglévő, beépített utcasornál az építménymagasságot a kialakult helyzetnek megfelelően kell meghatározni.
- f) A beépítés feltétele a részleges közművesítettség. Szennyvízcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
- g) Elő-, oldal- és hátsókert szabályozása:  
Elő-, oldal- és hátsókertek előírásai OTÉK 35. § és 36. § alapján kell kialakítani.  
Meglévő beépítés esetén az előkertek megállapításánál az utcákban kialakult helyzet szerint kell dönteni.  
Amennyiben a telek mélysége az 50,0 m-t meghaladja, s ha a terület nem áll sem településszerkezeti, sem helyi védelem alatt, az építési hatóság 5,0 m-nél nagyobb előkert is engedélyezhet.
- h) A nagyobb mélységű telkeknél a szabályozási terven meghatároztuk és jelöltük a kert és a lakótelek határát, amely a telek beépítettségétől függően 50 m lehet. A beépítettség mindig az ingatlan lakótelek részére vonatkozik (lsd. a szabályozási terven lévő ábrát).

## 8. §

### Vegyes területek

#### 1. Településközpont vegyes terület

A településközpont vegyes területén elhelyezhető:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely épület,
- egyéb szórakoztató közösségi épület,

- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

TV <sub>1</sub>	O-K	40	Jelű építési övezet
	4,5	K	

előírásai az alábbiak:

- Polgármesteri hivatal, házasságkötő terem:

- Telekterület: meglévő, kialakult állapot, telekbővítést javasoltunk.
- Beépítési mód: - oldalhatáron álló
- Beépítettség - legnagyobb mértéke: 40%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m lehet.
- Beépítés feltétele: részleges közművesítettség.
- Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoknál az adottságokat kell figyelembe venni.

TV <sub>2</sub>	SZ	30	Jelű építési övezet
	6,0	K	

előírásai az alábbiak:

- Tervezett intézményterületek:

- Telekterület: meglévő, kialakult állapot
- Beépítési mód: szabadon álló
- Beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
- Beépítés feltétele: részleges közművesítettség, szennyvízhálózat hiányában zárt szennyvíztárolót kell építeni.
- Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. § és 36. § tartalmazza.
- Mindkét terület beépítése feltételhez kötött: egyiket fel kell tölteni, a másik pedig csak az épületek szanálása után építhető be.

TV <sub>3</sub>	SZ	30	jelű építési övezet
	7,0	K	

előírásai az alábbiak:

- Általános iskola, orvosi rendelő, tervezett óvoda:

- a) Kialakítandó legkisebb telekterület: meglévő teleknagyság
- b) Beépítési mód: - szabadon álló
- c) Beépítettség - legnagyobb mértéke: 30%
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,0 m, kialakult állapot.
- e) Beépítés feltétele: részleges közművesítettség. Szennyvízcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
- f) Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások az OTÉK 35. § és 36. §-a tartalmazza.

TV <sub>4</sub>	SZ	30	jelű építési övezet
	6,0	K	

előírásai az alábbiak:

- Református imaház:

- a) Telekterület: meglévő kialakult állapot
- b) Beépítési mód: - szabadon álló
- c) Beépítettség - legnagyobb mértéke: 30%
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m lehet, a terepadottságokat figyelembe véve.
- e) Beépítés feltétele: részleges közművesítettség, szennyvízhálózat hiányában zárt szennyvíztárolót kell építeni.
- f) Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. és 36. §-a tartalmazza.

TV <sub>5</sub>	SZ	K	jelű építési övezet
	K	K	

előírásai az alábbiak:

- Katolikus templom:

- a) Kialakítandó legkisebb telekterület: meglévő teleknagyság.  
A környéken lévő épületek szanálását terveztük, és a patakig közparkot javasoltunk kialakítani.
- b) Beépítési mód: szabadon álló
- c) Beépítettség legnagyobb mértéke: kialakult állapot.
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: meglévő.



TV <sub>6</sub>	SZ	30	jelű építési övezet
	4,5	K	

előírásai az alábbiak:

- Posta:

- Telekterület: meglévő, kialakult állapot
- Beépítési mód: - szabadon álló
- Beépítettség - legnagyobb mértéke: 30%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m,
- Beépítés feltétele: részleges közművesítettség. Szennyvízcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
- Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások az OTÉK 35. § és 36. §-a tartalmazza.

TV <sub>7</sub>	O-SZ-K	30	jelű építési övezet
	6,0	K	

előírásai az alábbiak:

- Panzió, büfé, gázcsere-telep, tűzép telep:

- Telekterület: meglévő, kialakult állapot
- Beépítési mód: - oldalhatáron álló,  
- szabadon álló
- Beépítettség - legnagyobb mértéke: 30%
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m,
- Beépítés feltétele: részleges közművesítettség. Szennyvízcsatorna hiányában zárt rendszerű szennyvíztárolót kell építeni.
- Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások az OTÉK 35. § és 36. §-a tartalmazza.
- A panzió üzembe helyezésével a tűzép telepet meg kell szüntetni a területen, vagy más helyre kell telepíteni.

TV <sub>8</sub>	O-K	30	jelű építési övezet
	4,5	K	

előírásai az alábbiak:

- Söröző:

- a) Kialakítandó legkisebb telekterület: meglévő teleknagyság
- b) Beépítési mód: - oldalhatáron álló
- c) Beépítettség - legnagyobb mértéke: 30%
- d) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m lehet.
- e) Beépítés feltétele: részleges közművesítettség, szennyvízhálózat hiányában zárt szennyvíztárolót kell építeni.
- f) Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. és 36. §-a tartalmazza.

## 9. §<sup>4</sup>

### Gazdasági területek

A település területén a gazdasági jellegük szerint kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területeken kívül ipari területek is kialakíthatók.

#### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület:**

A területen elhelyezhető:

- Mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- Igazgatási, egyéb irodaépület.
- Üzemanyagtöltő.
- Sportépítmény.

KG <sub>1</sub>	SZ	30	jelű építési övezet
	6,0	2000	

előírásai az alábbiak:

- Tervezett kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a) Kialakítandó legkisebb telekterület: 2000 m<sup>2</sup>
- b) Beépítési mód: szabadon álló.
- c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

---

<sup>4</sup> A 7/2011.(VII.28.) önkormányzati rendelet 3 §-a egészítette ki 2011. szeptember 23 – i hatállyal

- d) Megengedett legkisebb építménymagasság: 6,0 m
- e) Beépítés feltétele: részleges közművesítettség (szennyvízcsatorna hiányában zárt szennyvíztároló).
- f) A zöldfelület legkisebb mértéke min. 30%.
- g) Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. és 36. §-a tartalmazza.

KG <sub>2</sub>	SZ	40	jelű építési övezet
	4,5	K	

előírásai az alábbiak:

- Vasúti megálló épülete:

- a) A kialakult illetve a terven jelölt telekterület vehető figyelembe.
- b) Beépítési mód: szabadon álló.
- c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 40% lehet.
- d) Megengedett legkisebb építménymagasság: 4,5 m
- e) Beépítés feltétele: részleges közművesítettség (szennyvízcsatorna hiányában zárt szennyvíztároló).
- f) A zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- g) Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. és 36. §-a tartalmazza.

KG <sub>3</sub>	SZ-K	40	jelű építési övezet
	4,5	K	

előírásai az alábbiak:

- Tartalék kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (volt ált. iskola) hrsz. 530:

- a) Kialakítandó legkisebb telekterület: kialakult állapot.
- b) Beépítési mód: szabadon álló.
- c) A beépítettség legnagyobb mértéke: 40% lehet.
- d) Megengedett legkisebb építménymagasság: 4,5 m
- e) Beépítés feltétele: részleges közművesítettség (szennyvízcsatorna hiányában zárt szennyvíztároló).
- f) A zöldfelület legkisebb mértéke: 30%.
- g) Elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. és 36. §-a tartalmazza.

KG <sub>4</sub>	SZ-K	K	jelű építési övezet
	4,5	K	

előírásai az alábbiak:

- Gázfoadó:

- Kialakítandó legkisebb telekterület: meglévő
- Beépítési mód: szabadon álló.
- A beépítettség legnagyobb mértéke: kialakult állapot.
- Megengedett legkisebb építménymagasság: 4,5 m

KG <sub>5</sub>	SZ	30	jelű építési övezet
	6,0	1500	

előírásai az alábbiak:

- Tervezett piac:

- Kialakítható legkisebb telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- Beépítési mód: szabadon álló
- Beépítettség legnagyobb mértéke: 30% lehet
- Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- Beépítés feltétele legalább részleges közművesítettség. Szennyvízcsatorna hiányában zárt szennyvíztároló alakítandó ki.

### Ipari területek

1./ Tervezett iparterület (601 és 602/1 hrsz.)

Gip	Sz	30
	6,0	7000

Előírásai az alábbiak:

- Kialakítható legkisebb telekterület: 7000m<sup>2</sup>
- Beépítési mód: szabadon álló,
- A beépítettség legnagyobb mértéke: 30% lehet,
- Megengedett legkisebb építménymagasság: 6,0 m,
- Beépítés feltétele: teljes közművesítettség,

- f) A zöldfelület legkisebb mértéke: 30%,
- g) A parkolást a telken belül kell biztosítani,
- h) A Hódos patak felől 10,0 m-es, a 603 hrsz.-ú lakóút felől 5,0 m-es védőterület létesítendő a telken belül.

A tervezett iparterületen csak olyan létesítmények helyezhetők el, melyeknek a szennyezőanyag és zajkibocsátása nem éri el a lakóterületre vonatkozó, törvényben rögzített határértékeket.

## 10. §

### Különleges területek (OTÉK 24. §)

- Különleges területek a tervezési területen az alábbiak:

Kommunális hulladéklerakó-hely (KÜ-H)

Egyéb terület (meddőhányó) KÜ-EGY

Zöldfelületi intézmények területe

- Temető: KÜ-T

- Sportpálya: KÜ-SP

1. Kommunális hulladéklerakó-hely: KÜ-H

A település belterületén, a meddőhányók területén kb. 2 évig üzemelmég.

2. Egyéb terület: KÜ-EGY

A bányászat során kialakult meddőhányó terület.

- Zöldfelületi intézmények területei:

Temetők: KÜ-TE

Temető I.

a) A temető bővítése (Petőfi utcai): 451 hrsz. terület igénybevételével.

b) Legnagyobb beépítettség: 3%

c) Építménymagasság legnagyobb értéke: 4,5 m

Temető II.

Ady E. utca (hrsz. 190). Bővítésére a szomszédos mezőgazdasági terület igénybevételével lehetőség van.

Sportpálya: KÜ-SP

Sportpálya I.

A Gyepes út melletti meglévő sportterület (116, 118 hrsz. ingatlan).

- a) Telek területe: meglévő telekterület
- b) Beépítési mód: csak kiszolgáló épület (öltöző, lelátó) építhető.
- c) Legnagyobb beépítettség 5% lehet.
- d) Legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.

Sportpálya II.

Általános iskola udvarán lévő új sportpálya.

### III. FEJEZET

## TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

#### 11. §

##### Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeit, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a Szabályozási Terv ábrázolja.
- (2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (3) A (2) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység – csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt helyét, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével – engedélyezhető.
- (4) A közlekedési területek körébe a következő közlekedési létesítmények tartoznak:

1. Forgalmi út K<sub>1</sub>  
Ózd – Borsodnádásd (IV. Béla utca)  
Szabályozási szélessége: 18-20 m között változik
2. Gyűjtő út: Izra út K<sub>2</sub>  
Szabályozási szélessége: 12,0 – 18,0 m között
3. Lakóutak K<sub>3</sub>  
(belterületi utcák)
4. Vegyesforgalmi utak K<sub>4</sub>

5. Mezőgazdasági út	K <sub>5</sub>
6. Kerékpárút	K <sub>6</sub>
7. Gyalogút	K <sub>7</sub>

## 12. §

### Zöldterületek

- (1) A zöldterületek szabályozását kül- és belterületi Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A belterületi zöldterületek funkcionális tagozódása:

#### **KP** – közpark

1. meglévő: IV. Béla utca, Béke út sarok (521 hrsz. ingatlan)
2. tervezett: katolikus templom mellett, a Hangony-patakig.

Kialakításához lakóépületek szanálása szükséges.

#### **KT** – közterületi zöldfelület, köztér, díszpark

A közparkban és közkertben épület nem helyezhető el (szobor, emlékmű igen).

- (3) Külterületi zöldfelület:

- KP közpark, emlékpark.

A település déli részén, a IV. Béla forgalmi út mellett, a külterületen lévő kápolna térségében javasoljuk kialakítani.

## 13.§

### Erdőterületek

- (1) Az erdővel kapcsolatos alapvető jogszabályi előírásokat az 1996. évi LIV. törvény az erdőről és az erdő védelméről, valamint a végrehajtására kiadott 31/2000. (VI. 26.) FVM rendelettel módosított 29/1997. (IV. 30.) FM rendelet tartalmazza.
- (2) A településrendezési tervben erdőterület megszüntetését, funkcióváltását nem terveztük.

## 14. §

### Mezőgazdasági rendeltetésű területek

- (1) A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.
- (2) A mezőgazdasági rendeltetésű területet más célokra felhasználni nem lehet, azaz rendeltetésének megfelelő hasznosítást kell folytatni.
- (3) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a külterületnek a Szabályozási Terven mezőgazdasági területként (M) szabályozott része.

(4) A mezőgazdasági rendeltetésű terület a következő övezetekre tagozódik:

**M1** – szántó

**M2** – rét, legelő

**M4** – gyümölcsös

**M-K** – belterületi kert

**M-T** – tanyák területe

**MG** – mezőgazdasági üzemi terület (belterületen)

(5) A mezőgazdasági rendeltetésű területen elhelyezhetők az M-K belterületi kert kivételével az alábbi létesítmények:

1. A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.
2. A területen:
  - a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad,
  - a 720-1500 m<sup>2</sup> terület nagyságú telken – a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartott kivételével – 3%-os beépítettséggel egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince),
  - az 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény 3%-os beépítettséggel helyezhető el.
3. Lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el, és az a 2. pont 3. bekezdésében megengedett beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.
4. Ha a telek területe nem éri el az építmény elhelyezhetőségéhez szükséges terület nagyságot, úgy a tulajdonosok megállapodása alapján a közvetlenül szomszédos telkek együttes területe szerint számított, egy közös építmény helyezhető el.
5. A területen elhelyezhető építményt az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

(6) Lakóépület nem helyezhető el:

- infrastrukturális nyomvonalak védőtávolságán belül,
- vízgazdálkodási területen,
- talajvízszennyezésre túlérzékeny területeken,
- védőtávolságokban,
- belterületi kertekben.



## 15. §

### Közműterületek, közműlétesítmények

- (1) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, az MSZ 7487 szabványt, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A tervezett létesítmények elhelyezésénél a közművezetésekre és a műtárgyakra vonatkozó előírásokat, védőtávolságokat biztosítani kell.
- (2) A meglévő és a tervezett közművezetékek és műtárgyak:
  - Ivóvízhálózat: A településen az ivóvízhálózat minden utcában kiépült.
  - Szennyvízelvezetés: A község szennyvízelvezetésére vonatkozó kiviteli tervek elkészültek, kiépítése a település anyagi helyzetének függvénye. A szennyvíz tisztítása az ózdi tisztító korszerűsítésével megoldható.
  - Csapadékvíz-elvezetés: Nyílt árok rendszerrel történik, befogadó a Hódos-patak.
  - Gázellátás: A településen kiépült a gázhálózat minden utcában, a bekötés 50%-os.
  - Hírközlés: A vezetékes telefonhálózat kiépült, a MATÁV üzemelteti. Kábelhálózat kiépült, a TV-torony a Kolozsvári úton, a temető mellett megépült. Mobil vételi lehetőség jó.
  - Villamos energia ellátás: Ózdról történik, a település arlói közigazgatási határánál lévő transzformátor állomásról.
- (3) Útépítésnél a közművek egyidejű kiépítéséről, s későbbiekben az útrekonstrukciónál a közművek egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (4) A járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenést és az esztétikus követelményeket is figyelembe kell venni.
- (5) A közmű gerincvezetéseket a telken belüli feltáró utak szabályozási szélességén belül kell vezetni, az optimális fásítási lehetőség biztosítása érdekében, területtakarékos elrendezéssel.
- (6) A vízvezeték hálózatra föld feletti tűzcsapokat kell szerelni.

## IV. FEJEZET

### AZ ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME

## 16. §

### A védett és védőterületekkel összefüggő általános szabályok

A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat elkészítésénél figyelembevettük a környezet általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvényben foglaltakat illetve a Nemzeti Környezetvédelmi Programban foglaltakat.

## 17. §<sup>1 2 3</sup>

### Épített érték védelme

- (1) A településen műemlékileg védett épület nem található.
- (2) Helyi védettség alá tartozik:

Római Katolikus templom,

Járdánháza, Izra út 40. szám alatti épület.

## 18.§

### Régészeti lelőhelyek védelme

- (1) A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Múzeumi Igazgatósága a tervhez kapcsolódó beruházások során érintett ismert régészeti lelőhelyek pontosabb kiterjedésének meghatározását, valamint veszélyeztetett részeinek feltárását szükségesnek tartja.
- (2) Az esetlegesen előkerülő, még ismeretlen régészeti lelőhelyek feltárása anyagi terheinek viselése tekintetében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Múzeumi Igazgatósága az 1997. évi CXL. törvény 35. §. 3. pontjában meghatározottak tartja irányadónak. Ez alapján a régészeti lelőhelyek meghatározása, feltárása, leletanyagának elhelyezése és konzerválása céljából igényt tart a régészeti lelőhelyeket veszélyeztető beruházók anyagi támogatására. (A szakmailag szükséges méretű megelőző feltárás, dokumentálás, elsődleges leletkonzerválás teljes és a leletelhelyezés rendkívüli költségeit a fejlesztések, beruházások költségeiből kell fedezni, oly módon, hogy a tervezés során a teljes bekerülési költség legalább 9 ezrelékét erre a célra kell biztosítani. (1997. évi CXL. törvény 35. § (3) bekezdés.)

---

<sup>1</sup> Az 5/2006.(II.13.) KT rendelet 1. §-s módosította 2006. február 13. napi hatállyal

<sup>2</sup> A 12/2009.(XII.15.) KT rendelet 1. §-a módosította 2009. december 15. napi hatállyal

<sup>3</sup> A 7/2010.(IV.23.) KT rendelet 1. §-a módosította 2010. április 23. napi hatállyal

## **19. §**

### **Az élővilág és a táj védelme**

- (1) A területre előírt zöldfelületi fedettség, védőfásítás kialakítását és módját az építmények engedélyezési tervében – egyedi előírás hiányában az OTÉK 25. §-ában foglalt táblázat szerint – kell igazolni.
- (2) Meglévő zöldfelületek rekonstrukciójára engedély csak kertészeti kiviteli terv alapján adható.
- (3) Az építmények elhelyezése és használata során a természetes élőhelyek védelmét biztosítani kell.
- (4) Az erdőként, közparkként és közterületek zöldfelületként jelölt területre fátelépítési és beültetési kötelezettséget írunk elő. A meglévő és tervezett közpark növénytelepítését mielőbb el kell kezdeni.
- (5) A természetvédelmi szempontból érzékeny területeken csak olyan tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.
- (6) A természetvédelmi törvény útmutatásait be kell tartani.

## **20. §**

### **A föld védelme**

- (1) Építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról az építtetőnek kell gondoskodnia.
- (2) Az építmény terepszint alatti és feletti helyiségeit úgy kell kialakítani, hogy a használatukkal összefüggésben keletkező folyékony települési és veszélyes hulladék a talajba ne kerülhessen.
- (3) A gépjármű-közlekedés területén és a parkolóknak a gépjárművekből származó szennyezés közvetlen talajba jutásának megakadályozására csak szilárd burkolat létesítése engedélyezhető.
- (4) A különböző terület-felhasználások zöldfelületeit legalább az övezeti szabályozásban megadott mértékig növényzettel kell betelepíteni.
- (5) A beépítésre szánt területeken, valamint a tereprendezéssel, vízrendezéssel érintett részekben a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell. A humuszos termőréteget az építési munkák megkezdésekor le kell szedni és külön depóban kell

elhelyezni. Az építés befejezése után a deponált humuszos termőréteget az építménnyel igénybe nem vett csatlakozó terület talajára el kell teríteni.

- (6) A csapadékvíz elvezetéséről úgy kell gondoskodni, hogy az a környező termőföldeken belvizet, pangóvizet ne okozhasson.
- (7) A kivitelezés és üzemeltetés során biztosítani kell, hogy a káros környezeti hatások a csatlakozó termőföld minőségében kárt ne okozzanak.
- (8) A talaj, a talajvíz és rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedhető meg.
- (9) A csatornázatlan területeken a szennyvízcsatorna-hálózat megépítéséig átmeneti közműpótló berendezésként – szigorúan ellenőrzött kivitelezett – zárt, vízzáró szennyvíztározó medencék létesítése engedélyezhető. A zárt szennyvíztározó medencékből az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt szennyvízleürítő helyre kell szállítani.
- (10) A csapadékvíz elvezető árkokba történt esetleges szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történt esetleges szennyvíz-bevezetéseket meg kell szüntetni.
- (11) A vállalkozási területen keletkező szennyvizeket a telken belül kell előtisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó stb.). A szennyvizet csak a hatóságok által előírt mértékű előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni.
- (12) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell védeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

## **21. §**

### **A levegőtisztaság védelme**

- (1) A 21/1986. (VI. 2.) MT rendelet, a 3/1988. (VI. 10.) KVM rendelet szerint a VÉDETT I. területi kategóriába tartozik Járdánháza település.
- (2) A területen kizárólag olyan tevékenység folytatható, és olyan építmények helyezhetők el, amelyek légszennyezési anyagkibocsátása – környezetterhelése – az adott terület védettségi kategóriájára vonatkozó követelményeket teljesíti, környezetterhelést nem okoz.
- (3) A levegő tisztaságának védelméről szóló hatályos rendeletek – 4/1986. (VI. 02.) számú OKTH rendelkezés szerint a VÉDETT I. levegőtisztaság-védelmi kategóriára az MSZ 21584/1990. „A környezet levegőtisztasági követelményei” című szabvány imissziós határértékeit biztosítani kell.

- (4) A jelenleg érvényes jogszabály szerint mezőgazdasági termelés során keletkező növényi hulladék nyílttéri, valamint hagyományos energiatermelő berendezésben történő égetése a nem védett illetve helyi védelem alatt álló területeken a nádas és más vízinövények égetése, a tarlóégetés csak az önkormányzati rendeletben szabályozott módon lehetséges, illetőleg a 24/1992. (I. 28.) Korm. rendelet 14. § (3) bekezdés értelmében. Felhívjuk a figyelmet, hogy időközben megjelent a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet, mely 2001. július 1-jével lép hatályba. Ezen időponttól a fent hivatkozott rendelet előírásait kell figyelembe venni.
- (5) Az állattartást az önkormányzat állattartási rendeletében kell részletesen szabályozni.

## **22. §**

### **Vizek védelme**

- (1) A települést érintően vízminőség-védelmi szempontból kiemelten fontos a szennyvízelvezetések megnyugtató megoldása.
- (2) A község belterületét érintő vízfolyások vízminőségét fokozottan védeni kell.
- (3) Az élő- és talajvizek sem közvetlenül, sem közvetve nem szennyezhetők.
- (4) A csapadékvizek elvezetését biztosítani kell.
- (5) A 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerint a jóváhagyásra kerülő új vagy módosított településrendezési tervekben fel kell tüntetni a területek szennyeződés-érzékenységi besorolását is. Az említett rendelet értelmében Járdánháza a települési soros listán „B” érzékenységi besorolást kapott.
- A renDELETEhez tartozó 2/2 számú melléklet 2. pontja értelmében azonban kérelemre, adott területre vonatkozóan ettől eltérő érzékenységi besorolás is megállapítható.
- (6) A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvényben, valamint a vízhasználatok, csapadékvíz-elvezetés, szennyvíz-elhelyezés és -kezelés rendjét szabályozó jogszabályokban előírtakat kell figyelembe venni.
- (7) A szennyvízcsatorna hálózatot mielőbb ki kell építeni.

## **23. §**

### **A területek zaj- és rezgésvédelme**

Zajvédelmi szempontból a módosított 12/1983. (V. 12.) MT rendelet 4. § (1) bekezdésben foglaltak az irányadók. E szerint „A zaj- és rezgésvédelmi követelményeket a területrendezési tervekben érvényre kell juttatni. A környezetbe zajt, ill. rezgést kibocsátó és a zajtól, ill. rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy

a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj-, ill. rezgésterhelési határértékeket.” Ezen határértékeket a 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet 1-4. sz. mellékletei tartalmazzák.

## **24. §**

### **Kommunális hulladék elhelyezése**

- (1) A kommunális hulladék elhelyezése jelenleg a belterületen, a meddőhányó területén történik. (1-2 év múlva betelik.)
- (2) A mód. 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet és a Hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény előírásait be kell tartani.
- (3) A hulladék elhelyezésével kapcsolatban az alábbiakat kell figyelembe venni:
  - Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése.
  - Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladék közé juttatni.
  - A veszélyes hulladékok – melyet körét a mód. 102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete határozza meg – környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a hulladék tulajdonosának (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodni.
  - A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésére vonatkozó jogosultságáról.
- (4) A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LII. törvényben foglaltakat illetve ezen törvénnyel összhangban a Nemzeti Környezetvédelmi célállapotokat és előírásokat figyelembe kell venni.

## **25. §**

### **Sajátos jogintézmények**

Azokat a területrészeket, amelyek a szabályozás közúthoz tartozó területként jelöl, az építési telek kialakítása során útként kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezni.

## **26. §**

### **Egyéb rendelkezések**

- (1) Jelentősebb környezeti hatású beruházások esetén az engedélyezési eljárásba minden esetben be kell vonni a környezetvédelmi hatóságot.
- (2) Termőföld más célú hasznosítása előtt minden esetben szükséges az illetékes földhivatal engedélye. A végleges, más célú hasznosítás előtt kérelem, vázrajz, terület-kimutatással lehet a körzeti földhivaltól kérni az engedélyt, míg az időleges más célú hasznosítás

esetén a fentiekhez csatolni kell a rekultivációs tervet, melyet agronómiailag indokolni kell. (1994. évi LV. tv-ben foglaltakat kell figyelembe venni.)

- (3) El kell készíttetni a település kül- és belterületének csapadékvíz-elvezetési terveit. Meg kell oldani az övások rendszer kiépítését valamint a patakok, vízfolyások medreinek kialakítását és tisztítását.
- (4) <sup>5</sup>A 601 és 602/1 hrsz.-ú iparterületen a telken belül a 603 hrsz.-ú lakóút felől 5,0 m, a Hódos patak felől 10,0 m-es védőterületet kell kialakítani, melyre beültetési kötelezettség vonatkozik.

## V. FEJEZET

### 27. §

#### Záró rendelkezések

- (1) A jelen helyi építési szabályzat és a mellékletét képező kül- és belterületi szabályozási terv 2003. január 1-én lépnek hatályba.
- (2) A belterületbe vonással és a művelés alóli kivonással ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területeket a tényleges igénybevételt megelőző átmeneti időszakban a földtörvény vonatkozó előírásai szerint a jelenlegi használati módjuknak megfelelően kell művelni, hasznosítani.
- (3) Jelen helyi építési szabályzat előírásait a hatályba lépést követően a még el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.
- (4) A jelen helyi építési szabályzat kihirdetéséről a helyben szokásos módon a jegyző gondoskodik.

**Járdánháza, 2002. december 30.**

**Ulrich Attiláné sk.**  
**polgármester**

**Bartha Győző sk.**  
**jegyző**

**Kihirdetve: 2002. december 31.**

**Bartha Győző sk.**  
**jegyző**

---

<sup>5</sup> A 7/2011.(VII.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a egészítette ki 2011. szeptember 23 – i hatállyal