

---

**VARBÓ KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
2019.**

---

**VARBÓ Község Helyi Építési Szabályzata**  
**VARBÓ Község Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**...../2019. (.....) rendelete**

VARBÓ Község Önkormányzata Képviselőtestülete 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, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, a partnerségi egyeztetés szabályaiban megjelöltek, továbbá a Borsod Abauj Zemplén Megyei Önkormányzat, a szomszédos önkormányzatok és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1.1.1. Általános előírások**

**1.§ A Helyi Építési Szabályzat hatálya**

Jelen rendelet VARBÓ község teljes igazgatási területére terjed ki.

**2.§ Szabályozási terv elemei**

- (1) Szabályozás alapelemei:
  - a) szabályozási vonal
  - b) szabályozási szélesség
  - c) építési övezet, övezet határa
  - d) építési övezet, övezet jele
- (2) Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek
  - a) építési vonal
- (3) Egyéb szabályozási elemek
  - a) gyalogút
  - b) kerékpárút
- (4) Örökségvédelem
  - a) régészeti lelőhely
  - b) helyi védelem alatt álló művi érték
- (5) Táj-, és természetvédelem
  - a) NATURA2000 területek
  - b) nemzeti park határa
  - c) országos ökológiai hálózat elemei: magterület, ökológiai folyosó
  - d) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- (6) Egyéb korlátozó elemek
  - a) felszín alatti vízminőségvédelmi terület határa
  - b) ásványi nyersanyag megkutatott lelőhely határa

---

### **3.§ Belterületi határ módosítása**

A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv ábrázolja.

#### **1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

##### **4. §**

(1) Közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A település területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.

(3) Közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

(4) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabütorok elhelyezhetők el és utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(6) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.

(7) A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.

(8) A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.

#### **1.1.3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások**

##### **5.§ Régészeti védelem**

A település régészeti területeinek határát a Szabályozási terv és a 6. számú függelék tartalmazza.

#### **1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

##### **6.§ A táj és a természet védelme**

(1)Tájképvédelmi területen az építményeket tájba illeszkedő módon szabad építeni:

a) A legmagasabb épületmagasság a településen 7,5 métert nem haladhatja meg, kivéve az egyházi rendeltetésű épületet, a templomot illetve kilátót.

b) A tájba illesztést a hatályos jogszabály alapján kell végezni.

---

(2) Egyedi tájérték esetében a külön jogszabály szerinti előírásokat kell betartani.

## **7. §**

(1) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében közterületen meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben szabad.

(2) Közterületen, ipari-, valamint kereskedelmi, szolgáltató övezetben a kivágott, elhalt növényzet pótlásáról a növényzet jellegének s értékének megfelelően kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.

(3) Ha fa kivágására építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlásra szánt növényzetet lehetőség szerint az építési területen, vagy annak közelében kell telepíteni.

a) A visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.

b) Amennyiben az érintett építési területen belül kerül sor a pótlásra, akkor a visszapótlást legkésőbb a használatba vételi engedély megkéréséig kell elvégezni.

(4) A természetvédelmi szempontból érzékeny területeken csak olyan tevékenység végezhető, amely a természeti értékek sérülését, pusztulását, zavarását nem okozza.

### **1.1.5. Környezetvédelmi előírások**

#### **8.§ Környezetvédelem**

(1) VARBÓ község területén terület felhasználása, igénybevétele abban az esetben történhet, folytatható, ha az a szabályozott övezetre megengedett környezetterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) Új épület létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron belül kell teljesülniük.

#### **9.§ Felszíni és felszín alatti vizek védelme**

(1) A talaj, a talajvíz és rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedhető meg.

(2) Az élő- és talajvizek sem közvetve, sem közvetlenül nem szennyezhetők.

(3) A községet érintő vízfolyások minőségét fokozottan védeni kell.

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

(5) Gondoskodni kell a felszíni vizek rendezett elvezetéséről.

---

(6) A magasabban fekvő területekről lefolyó csapadékvizek ellen a beépített területeket övárkok létesítésével kell védeni. Az övárkok belterületi nyílt árkokba csatlakozása előtt hordalékfogók telepítése szükséges.

(7) A telek területére jutó csapadékvíz befogadója lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is.

### **10.§ Levegő-minőség védelem**

(1)VARBÓ területén tilos a megengedett határértéket meghaladó légszennyezés okozása, tilos szagos-bűzös tevékenység végzése.

(2) Környezetterhelési határértékek: az egyes építési övezetekre és övezetekre a vonatkozó, hatályos egyéb jogszabályokban meghatározott emissziós és imissziós határértékek érvényesek.

### **11.§ Zaj és rezgésvédelem**

(1)Üzemi létesítmény, illetve egyéb helyhez kötött zajforrás csak akkor helyezhető el, ha a keletkező zaj- és rezgésterhelés nem haladja meg a hatályos előírások szerinti határértékeket.

(2) Közlekedési útvonalak melletti telken ill. építési telken megfelelő telepítési távolság megtartásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel kell biztosítani az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(3)Épületek zajtól védendő helyiségeiben az épület rendeltetésszerű használatát biztosító különböző technikai berendezésektől és az épületen belül vagy azzal szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő együttes zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

### **12.§ Termőföld-védelem**

(1) A humuszos termőréteg védelméről gondoskodni kell a termőföld védelmére vonatkozó hatályos előírások szerint.

(2) Feltöltésre környezetkárosító anyag használata tilos.

### **13.§ Hulladék elhelyezése**

(1)Hulladéklerakó, veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely az igazgatási területen nem létesíthető.

(2) Előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes tevékenységeket.

#### **1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **14.§ Katasztrófavédelem, veszélyeztetett területek**

(1) VARBÓ területén a tűzivíz ellátást biztosítani kell.

---

(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) Pincés területek: építési tevékenység csak a terület veszélyeztetése nélkül, a szükséges engedélyek beszerzésével folytatható.

(4) A megkutatott, ipari készlettel rendelkező ásványi-nyersanyag lelőhelyet, melyet adatszolgáltatás hiányában alábányászott területként kell kezelni a 7. függelék tartalmazza.

#### **1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület alakítás)**

##### **15.§ Elővásárlási jog**

A település területén elővásárlási jogot érvényesíthet az Önkormányzat minden olyan településrendezési cél érdekében, amely a helyi építési szabályzat szerint szükséges.

##### **16.§ Telekalakítás**

(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a Szabályozási terven jelölt feltételeknek eleget tesz a kialakítandó építési telek.

(2) Nyeles telek újonnan nem létesíthető.

(3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület kialakítása céljából, vagy állami beruházás keretében megvalósuló közlekedési infrastruktúra fejlesztés érdekében kerül sor, úgy az építési övezetben előírt minimális telekméretnél kisebb építési telek is kialakítható.

#### **1.1.8. Közművek előírásai**

##### **17.§ A közművesítés általános előírásai**

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a vonatkozó hatályos jogszabályokat kell betartani.

(2) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni

a) a külön önkormányzati rendeletben szabályozott településképi megjelenésre,

b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),

c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre

##### **18.§**

(1) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése vagy használati mód megváltoztatással történő kialakításának feltételei:

a) belterületen: az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett és biztosított vagy a használatbavételig biztosításra kerül

aa) a villamosenergia ellátás,

ab) a vezetékesivóvíz ellátás,

- 
- ac) a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés,  
b) külterületen: az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett és biztosított vagy a használatbavételig biztosításra kerül

### **19.§ Közművesítés mértéke**

(1) Az egyes övezetek ill. építési övezetek közműellátásának mértékét és módját jelen rendelet egyes övezetekre ill. építési övezetekre vonatkozó előírásai tartalmazzák.

(2) A már kiépült szennyvízcsatorna-hálózatra azt az építményt, melynek a használata során szennyvíz keletkezésével kell számolni, annak használatba vételi engedélyezési, tudomásulvételi eljárása megindításáig, ill. hatósági bizonyítvány kiállítása iránti kérelem benyújtásáig kötelező rákötni.

(3) A telek területére jutó csapadékvíz befogadója lehet a települési csapadékvíz elvezető hálózat, valamint a telek szikkasztásra alkalmas talaja is.

#### **1.1.8.1. Vízellátás**

### **20. §**

A vízvezetékek védőtávolsága a vonatkozó hatályos jogszabályban rögzített előírás szerint biztosítandó.

#### **1.1.8.2. Csatornázás**

### **21. §**

(1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem megengedett. A nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvíz-rákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket haladéktalanul és véglegesen meg kell szüntetni.

(2) A településen a szennyvíz kezelésének engedélyezett módja:

a) közüzemi csatornahálózattal ellátott területeken – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével - a közműcsatornára történő rákötés,

b) közüzemi csatornahálózattal el nem látott területeken teljesen zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló alkalmazása, és a szennyvíz jogosult szolgáltatóval történő elszállíttatása.

(3) A közüzemi csatornahálózattal ellátott területeken működő egyedi biológiai tisztítás végző kisberendezések továbbra is üzemben tarthatók, azonban új közműpótló berendezés ezeken a területeken nem létesíthető, a meglévők pótlására sem.

(4) A településen új beépítésre szánt területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség egyidejű kiépítése mellett szabad.

---

### **1.1.8.3. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés**

#### **22. §**

(1) Nyílt vizek, vízfolyások karbantartása és az árvízi védekezés számára szabadon hagyandó sáv:

- a) a vízfolyás partéleitől 6-6 m,
- b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már beépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
- c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partélétől 5 m.

(2) Vizgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyás, vízmosás stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, a vízügyi hatóság engedélyével szabad.

(3) A burkolt utakkal feltárt beépített és a beépítésre szánt területeken a csapadékvíz elvezetésére zárt vagy nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell kiépíteni.

(4) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

(5) 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a területére hulló csapadékvíz ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre, hanem összegyűjthető legyen. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezésveszélyes gazdasági területek belső útjairól származó csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

### **1.1.8.4. Földgázellátás**

#### **23. §**

(1) A települést érintő középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni, olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.

(2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni.

### **1.1.8.5. Villamosenergia-ellátás**

#### **24. §**

Új közvilágítási hálózat létesítésekor vagy meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezésére kerülhet sor.



---

### **1.1.8.6 Vezetékes elektronikus hírközlés**

#### **25. §**

A település területén új távközlési hálózatot létesíteni vagy meglévő hálózat rekonstrukcióját elvégezni csak földalatti (földkábel, alépítmény) vagy más léghébeles – kífeszültségű, közvilágítási, kábel TV stb. – hálózatokkal már meglévő tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

### **1.1.8.7. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés**

#### **26. §**

Hírközlési és vezetékek nélküli – rádiótelefon – hálózat létesítményeinek, berendezéseinek elhelyezése országos szintű védettség alatt álló területeken tilos.

### **1.1.9. Építés általános szabályai**

#### **27.§ Az építés általános feltételei**

(1) Meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható és bővíthető, a többi vonatkozó övezeti előírás betartása mellett.

(2) Meglévő épület elbontása (vagyis a tartófalainak 1 m-nél alacsonyabbra történő bontása) után új épület építéskor az övezetben előírt paraméterek betartása – a telekre vonatkozók kivételével – kötelező.

(3) Az egyes övezetekben, építési övezetekben előírt telekméretnél kisebb nagyságú meglévő telek az övezet többi előírásának betartása mellett beépíthető.

(4) Önálló terepszint alatti építmény minden építési övezetben és övezetben csak saját telken belül oldalhatáros beépítésnél az oldalkertből legalább 3,0 métert, szabadon álló beépítésnél az oldalkertből legalább 2,0 métert szabadon kell hagyni.

(5) Oldalhatáron álló beépítési módnál az oldalhatártól legalább 60 cm távolságra helyezhető el épület.

### **1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

#### **28.§ Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

Varbó közigazgatási területe II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik. A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a „Katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról” szóló 2011. évi CXXVIII. törvény rendelkezik e rendelet 8. függeléke szerinti tartalommal.

---

## 1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

### 1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### 29.§ Beépítésre szánt terület övezetei

(1) A Szabályozási terv a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekbe sorolja:

- a) **Lke - kertvárosias lakóterület övezete**
  - aa) **Lke** Kertvárosias lakóterület övezete
- b) **Lf - falusias lakóterület övezetei**
  - ba) **Lf-1** Falusias lakóterület övezete
  - bb) **Lf-2** Falusias lakóterület övezete
  - bc) **Lf-3** Falusias lakóterület övezete
- c) **Vt - településközpont vegyes terület övezetei**
  - ca) **Vt-1** Településközpont vegyes terület övezete, jellemzően lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgáló övezete
  - cb) **Vt-2** Településközpont vegyes terület övezete, református templom övezete
- d) **G - gazdasági terület övezetei**
  - da) **Gksz-1** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete
  - db) **Gksz-2** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezete idegenforgalmi funkcióval
- e) **K - különleges beépítésre szánt terület övezetei**
  - ea) **KT** Temető terület övezete
  - eb) **KSp** Nagyterjedésű sportolási célú terület övezete
  - ec) **KSz** Szabadidő terület övezete
  - ed) **KPi** Pincés terület övezete
  - ee) **KFn** Egyéb különleges terület övezete - Főnagyság

#### 30.§ Kertvárosias lakóterület övezete

(1) A kertvárosias lakóterület (**Lke**) laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A kertvárosias lakóterület övezetének sajátos előírásait a 2. számú melléklet 1) pontja tartalmazza.

---

### 31.§ Falusias lakóterület övezetei

(1) Falusias lakóterület (**Lf**): falusias lakóterület legfeljebb 5,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterület övezeteinek sajátos előírásait a 2. számú melléklet 2) pontja tartalmazza.

(3) Falusias lakóterület övezeteiben a legnagyobb homlokzatmagasság 5,0 m.

(4) Falusias lakóterület övezeteiben telkenként egy állattartó épület és trágyatároló helyezhető el legfeljebb 50 m<sup>2</sup>-es alapterülettel, amennyiben a lakó funkciótól biztosított nagy és közepes haszonállattartó épületnél a 25 m-es védőtávolság, kis haszonállattartó épületnél a 10 m-es védőtávolság. Haszonállattartó építmény és trágya-tároló közintézmény (óvoda, iskola, önkormányzati hivatal, egészségház stb.) élelmiszertároló, feldolgozó, forgalmazó létesítmény telekhatárától számított 100 m-en belül nem építhető.

### 32.§ Településközpont terület övezetei

(1) Településközpont terület (**Vt**): A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont vegyes terület övezetinek sajátos előírásait a 2. számú melléklet 3) pontja tartalmazza.

(3) Állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.

### 33.§ Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület övezetei

(1)Az övezetben elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági célú épületek elhelyezésére szolgál

(2) A településközpont vegyes terület övezetinek sajátos előírásait a 2. számú melléklet 4) pontja tartalmazza.

### 34.§ Üdülőházas üdülőterület övezete

(1) Üdülőházas üdülőterületen (**Üü**) üdülési célokat szolgáló épületek, továbbá az azokat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el. A terület ellátásához szükséges parkoló-területet telken belül kell biztosítani.

(2) Az üdülőházas üdülőterület övezetének sajátos előírásait a 2. számú melléklet 5) pontja tartalmazza.

(3) Állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.

### 35.§ Hétvégiházás üdülőterület

(1)A hétvégiházás üdülőterületen (**Üh**) elsősorban a 5,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

(2)A hétvégi házas területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.

(3) Az hétvégi házas üdülőterület övezetének sajátos előírásait a melléklet szerint 2. számú melléklet 6) pontja tartalmazza.

(4) Állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.

### 36.§ Különleges beépítésre szánt terület

(1)Különleges beépítésre szánt területekhez tartozik a nagykiterjedésű sportolási célú terület övezete (**KSp**), temető övezete (**KT**), szabadidő terület övezete (**KSz**), pincés terület övezete (**KPi**).

(2)Az övezetekre vonatkozó előírásokat a 2. melléklet szerinti 7) pontja tartalmazza.

(3) Pincés területekre vonatkozó külön előírások

- a) Az övezetben a hagyományos prэшázás pincének megfelelő épület helyezhető el, amely funkcióját tekintve lehet a szőlőtermeléshez kapcsolódó prэшázás pince vagy idegenforgalmi szálláshely.
- b) Az építési övezet meglévő lakóházai és háztartással kapcsolatos helyiségei az állattartó épületek kivételével felújíthatók.
- c) Felépítmény csak önálló helyrajzi számon nyilvántartott és fűrt pincejáróval rendelkező telekre kerülhet.
- d) A terepszint alatt meglévő pince a szomszédos beépítésre nem szánt területre vagy beépítésre szánt területre egyaránt átnyúlhat, amire építmény elhelyezésénél figyelembe kell lenni.
- e) Új építésnél az épület közötti távolság min 0,80 m.
- f) pinceajtó: szélessége: max 1,8 m

#### 1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### 37.§ Beépítésre nem szánt terület övezetei

(1) A Szabályozási terv a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekbe sorolja:

a) **Kb - különleges beépítésre nem szánt terület övezetei**

- aa) **KbIf** Különleges, idegenforgalmi rendeltetésű terület övezete
- ab) **KbH** Hír,- és távközlési rendeltetésű terület övezete
- ac) **KbT** Kegyeleti park, temető

b) **KÖ - közlekedési és közműterület övezetei**

- ba) **KÖu-3** Közúti közlekedési terület övezete – országos mellékút
- bb) **KÖu-5** Közúti közlekedési terület övezete – kiszolgálóút, lakóutca

- 
- bc) **KÖu-6** Közúti közlekedési terület övezete – külterületi gyűjtőút, mezőgazdasági út, üzemi út
- bd) **KÖu-7** Közúti közlekedési terület övezete – önálló gyalogút
- be) **KÖk** Kötőpályás (vasúti) közlekedési terület övezete – keskeny nyomközű turisztikai rendeltetésű vasút övezete
- c) **Z - zöldterület övezete**
- ca) **Zkk** Zöldterület övezete (közkert)
- d) **E - erdőterület övezetei**
- da) **Ev** Védelmi rendeltetésű erdőterület övezete
- db) **Eg** Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezete
- e) **M - mezőgazdasági rendeltetésű terület övezetei**
- ea) **Má-I** Általános mezőgazdasági terület övezete: szántó művelésű terület intenzív használattal
- eb) **Má-E** Általános mezőgazdasági terület övezete övezet: gyep, legelő terület – extenzív használattal
- ec) **Mk-1** Kertés mezőgazdasági terület övezete beépítési lehetőség nélkül (belterület)
- ed) **Mk-2** Kertés mezőgazdasági terület övezete (külterületi gyümölcsös)
- f) **V - vízgazdálkodási terület övezetei**
- fa) **V-1** Folyóvizek medrének és parti sávjának övezete.
- fb) **V-2** Állóvizek medrének és parti sávjának övezete

### 38.§ Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei

- (1) A különleges beépítésre nem szánt területek övezetébe tartozik az idegenforgalmi rendeltetésű terület övezete (**KbIf**), kegyeleti park, temető övezete (**KbT**) valamint a hír,- és távközlési rendeltetésű terület övezete (**KbH**).
- (2) Az idegenforgalmi rendeltetésű (**KbIf**) övezetben elhelyezhetők elsősorban idegenforgalmi rendeltetésű épületek, bemutató célú állatpark, vadaskert, filagória, magasles, játszóeszköz illetve a hozzá tartozó létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet előírásait a 3. számú melléklet 1) pontja tartalmazza.

### 39.§ Közlekedési terület övezetei

(1) A közlekedési terület (KÖ) az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési és közműterület övezetei:

- a) **KÖu-3** Közúti közlekedési terület övezete – országos mellékút
- b) **KÖu-5** Közúti közlekedési terület övezete – kiszolgálóút, lakóútca

- 
- c) **KÖu-6** Közúti közlekedési terület övezete – külterületi gyűjtőút, mezőgazdasági út, üzemi út  
d) **KÓu-7** Önálló gyalogút

#### **40.§ Zöldterület, közkert övezete**

(1) Közkert (**Zkk**): 1 hektárnál kisebb területű közterületi zöldfelület. A területen sétány, játszótér, pihenőhely létesíthető.

(2) Az övezet előírásait a melléklet szerinti 3. számú melléklet 2) pontja tartalmazza.

#### **41.§ Erdőterület övezetei**

(1) Az erdő (**E**)

a) az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület;

b) az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény végrehajtására kiadott jogszabályban meghatározott fa- és cserjefajokból, illetve azok államilag elismert mesterséges vagy természetes hibridjeiből álló faállomány, melynek

1. területe a szélső fák töben mért távolságát tekintve átlagosan legalább húsz méter széles, természetbeni kiterjedése az ötezer négyzetmétert eléri, átlagmagassága a 2 métert meghaladja és a talajt legalább ötven százalékos mértékben fedi;

2. területe a szélső fák töben mért távolságát tekintve átlagosan legalább húsz méter széles, természetbeni kiterjedése az ötezer négyzetmétert eléri, átlagmagassága a 2 métert meghaladja és a talajt legalább harminc százalékos mértékben fedi, valamint legfontosabb szerepe a talaj védelme;

a) az időlegesen igénybe vett erdő területe;

b) a nyiladék és a tűzpászta, amennyiben az átlagos szélessége 6 méternél kisebb.

(2) Védelmi erdő (**E<sub>v</sub>**): az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott erdőterület. Védelmi erdőben épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Gazdasági erdő (**E<sub>g</sub>**): az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvényben meghatározott erdőterület. Gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépíthetőséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

#### **42.§ Mezőgazdasági terület övezetei**

(1) A mezőgazdasági terület (**M**) a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények területe.

(2) Sajátos használat szerint lehet:

a) Kertes mezőgazdasági terület: zöldség, virág, esetleg gyümölcsstermesztésre szolgáló terület

b) Általános mezőgazdasági terület

ba) szántó: szántóföldi művelés alatt álló terület

---

bb) gyepterület: rét (kaszáló), legelő (legeltetési állattartás) művelési ágban lévő területek

(3) Keretes mezőgazdasági területben állattartó épület, trágyatároló nem létesíthető.

(4) Mezőgazdasági szántó és gyepterületen állattartó épület és trágyatároló elhelyezhető, amennyiben a lakó és üdülő funkciótól biztosított nagy és közepes haszonállattartó épületnél az 50 m-es védőtávolság, kis haszonállattartó épületnél a 25 m-es védőtávolság. Haszonállattartó építmény és trágyatároló élelmiszerfeldolgozó, feldolgozó, forgalmazó létesítménytől, óvoda, iskola, egészségügyi intézmény, gyógyszerártelephatárától számított

### **43.§ Má-I övezet**

(1) Az övezet az általános mezőgazdasági terület szántó művelési águ, intenzív hasznosítású területeinek övezete.

(2) Az OTÉK 29.§ (1) bekezdésében meghatározott rendeltetésű épület helyezhető el.

(3) Lakóépület épület az 6000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területnagyságú telken helyezhető el a következő előírások betartása mellett:

a) Beépítési mód: szabadon álló.

b) Építési hely: elő-, oldal- és hátsóker legkisebb mérete 10 m.

c) Beépítettség: legfeljebb 3 %.

d) Épületmagasság: legfeljebb 5,0 m.

(4) Az övezet előírásait a 3. számú melléklet 3) pontja tartalmazza.

### **44.§ Má-E övezet**

(1) Az övezet az általános mezőgazdasági terület tájképi, ökológiai szempontból értékes, vízvédelmi szempontból érzékeny, jellemzően rét, legelő művelési águ területeinek övezete.

(2) Nem folytatható olyan tevékenység, illetve nem helyezhető el olyan építmény, ami a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a hagyományos, természetkímélő tájhasználatához közelítés érdekében szabad.

(3) Kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (pl.: karám, szénatároló szin, esőbeálló) helyezhetőek el a természetvédelmi hatóság meghatározott feltételeivel.

(4) A gyepterületek, ligetek, facsoportok megtartandók, további fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

---

(5) Extenzív jellegű, természet-, illetve környezetkímélő gazdálkodás folytatható.

(6)Az övezet előírásait a 3. számú melléklet 4) pontja tartalmazza.

#### **45. § Mk Kertes mezőgazdasági terület övezetei**

(1)Az övezet a szőlő-, gyümölcs- kertgazdálkodást és pihenést (hobbikertészkedést) szolgáló mezőgazdasági területek övezete. Az övezetben egy gazdasági épület helyezhető el, amely lakhatásra is alkalmas, továbbá prэшáz-, gyümölcs-, terménytároló lehet, továbbá elhelyezhető legfeljebb 60 m<sup>2</sup> alapterületű pince.

(2) Az övezetben a telkek beépítése az OTÉK szabályozása szerint történhet, az alábbi kiegészítéssel. Épületet elhelyezni csak 10 m telekszélesség fölött lehet. Az előkert legalább 5,0 m. A megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m. Lakóépület max. 10 %-os beépítettséggel helyezhető el, mely a gazdasági épület beépített területének felét nem haladhatja meg. Gazdasági épület nélkül lakóépület nem létesíthető.

(3) Az övezetben 6000 m<sup>2</sup> telekterület alatt, állattartó épületek nem helyezhetők birtokközpont kivételével)

(4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház – a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával – bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház épületmagassága maximum 5,0 m lehet.

(5)Az építés feltétele:

a) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvíz, vagy szükség esetén technológiai vízellátás is biztosított,

b) az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges villamosenergia – vezetékes vagy helyi megújuló energiaforrásból biztosított,

c) a keletkező szennyvíz elvezetése közüzemi hálózatra történő csatlakozással vagy egyedi szennyvízkezelő berendezéssel biztosított,

d) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése, vagy megfelelő szikkasztása biztosított,

e) a használat során keletkező hulladékok közüzemi elszállítása biztosított,

g) az egyes beépíthető földrészletek gépjárművel közútról vagy magánútról megközelíthetők.

(6)Az övezet előírásait a 3. számú melléklet 5) pontja tartalmazza.

#### **46.§ Birtoktest központ**

(1)Birtokközpont kialakításának feltételei:

a) Birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen ,vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.

b) A birtokközpont nagysága legalább 10.000 m<sup>2</sup> (1ha) legyen.

c) A beépítettség mértéke 45 %, a hozzá tartozó birtokkal együtt 3 %

d) A gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.

e) Birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem



építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a lakásonkénti nettó 150 m<sup>2</sup>-t.

f) Birtokközpont területén az épületet a telekhatártól legalább az övezetben meghatározott homlokzatmagasság értékének, felét meghaladó távolságra kell elhelyezni. A megengedett homlokzatmagasság 7,5 m. A birtokközpont területét –amennyiben más HÉSZ, vagy természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényrel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbe venni.

(2) Birtokközpont „Tanya céljára” történő kialakítása és feltételei:

a) Birtokközpont Tanya céljára csak a belterületi határtól legalább 200 m távolságra, alakítható.

b) Tanya hasznosítású Birtokközpont az a külterületi, (Má, Mk) mezőgazdasági övezetekben elhelyezkedő, legalább 2.000 m<sup>2</sup> nagyságú, de legfeljebb 10.000 m<sup>2</sup>

nagyságú, (önálló hrsz.-mal rendelkező ingatlan) művelésből kivett terület minősül, ahol mezőgazdasági, (gazdálkodási) tevékenységet folytatnak és a tulajdonos, vagy a használó számára a helyben lakás indokolt.

c) A lakó és a mezőgazdasági tevékenységgel közvetlenül összefüggő gazdasági épület mellett a területen létesíthető feldolgozó, kereskedelmi, tanyasi jellegű vendéglátó és kereskedelmi szálláshely épület is. Gazdasági funkció nélkül lakóépület nem létesíthető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek össz. alapterületét, sem pedig a 150 m<sup>2</sup>-t.

#### **47.§ Vízgazdálkodási terület övezetei**

(1) A vízgazdálkodási terület (**V**) a folyó- és állóvizek medre és parti sávja, közcélú nyílt csatornák, vízbázis területek. Vízgazdálkodási területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(2) V - vízgazdálkodási terület övezetei

a) **V-1** Folyóvizek medrének és parti sávjának övezete

b) **V-2** Állóvizek medrének és parti sávjának övezete

(3) A víztározó partja és közvetlen környezetében (**V-2 övezet**) vízisport és sporthorgászat céljára szolgáló közösségi építmények helyezhetők el. Az építmény elhelyezésére vonatkozó előírások megegyeznek a 3. melléklet 2) pontban foglalt **Kb1f** övezetre vonatkozó előírásaival, de a **V-2** övezetében a közművesítés teljeskörű.

#### **48.§. Záró rendelkezések**

A rendelet 2019..... (kihirdetést követő 30. napon) lép hatályba.  
Rendelkezéseit folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Kihirdetve: 201.....

Polgármester

Jegyző

1. **melléklet** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének ....  
önkormányzati rendeletéhez

### SZABÁLYOZÁSI TERVEK

1) **Belterület**

Rajzszám: SZ-B/2019-03 M=1:2000

2) **Varbói-tó környéke**

Rajzszám: SZ-T/2019-03 M=1:2000

3) **Külterület**

Rajzszám: SZ-K/2019-03 M=1:10000

2. **melléklet** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének ....  
önkormányzati rendeletéhez

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

1) KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETE

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Lke</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	<b>600</b>	<b>30</b>	<b>6,5</b>	<b>20</b>	<b>teljes</b>

2) FALUSIAS LAKÓTERÜLET ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Lf-1</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	<b>550</b>	<b>30</b>	<b>4,5</b>	<b>40</b>	<b>teljes</b>
3	<b>Lf-2</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	<b>550</b>	<b>30</b>	<b>5,0</b>	<b>40</b>	<b>teljes</b>
4	<b>Lf-3</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	<b>700</b>	<b>30</b>	<b>5,5</b>	<b>40</b>	<b>teljes</b>

### 3) TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Vt-1</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	<b>400</b>	<b>40</b>	<b>6,5</b>	<b>10</b>	<b>teljes</b>
3	<b>Vt-2</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	<b>K</b>	<b>40</b>	<b>K</b>	<b>10</b>	<b>teljes</b>

### 4) KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Gksz-1</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>1000</b>	<b>40</b>	<b>7,5(T)</b>	<b>40</b>	<b>teljes</b>
3	<b>Gksz-2</b>	<b>O</b> oldalhatáron álló	<b>500</b>	<b>40</b>	<b>4,5</b>	<b>30</b>	<b>teljes</b>

### 5) ÜDÜLŐHÁZAS ÜDÜLŐ TERÜLET ÖVEZETE

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Üü</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>2000</b>	<b>10</b>	<b>5,0</b>	<b>40</b>	<b>teljes</b>

6) HÉTVÉGIHÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Üh</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	<b>600</b>	<b>20</b>	<b>5,0</b>	<b>60</b>	<b>teljes</b>

7) KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F	G
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>KSp</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>2000</b>	<b>10</b>	<b>5,0</b>	<b>40</b>	<b>részleges</b>
3	<b>KT</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>1000</b>	<b>40</b>	<b>4,0</b>	<b>40</b>	<b>teljes</b>
4	<b>KSz</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>2000</b>	<b>20</b>	<b>5,0</b>	<b>40</b>	<b>teljes</b>
5	<b>KPi</b>	<b>K</b> Kialakult	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>4,5</b>	<b>K</b>	<b>részleges</b>
6	<b>KFn</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>1000</b>	<b>40</b>	<b>7,5</b>	<b>40</b>	<b>részleges</b>

**3. melléklet** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének ....  
önkormányzati rendeletéhez

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET ÖVEZETEI**

1) BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>KbIf</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>1000</b>	<b>10</b>	<b>6,5</b>	<b>részleges</b>
3	<b>KbT</b>	<b>K</b> Kialakult	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>részleges</b>
4	<b>KbH</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>1000</b>	<b>5</b>	<b>40(T)</b>	<b>részleges</b>

2) ZÖLDTERÜLET KÖZKERTEK ÖVEZETE

	A	B	C	D	E	F
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Zkk</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>100</b>	<b>3</b>	<b>4,5</b>	<b>részleges</b>

3) ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET INTENZÍV HASZNOSÍTÁSÚ (SZÁNTÓ) ÖVEZETE

	A	B	C	D	E	F
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Má-I</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>6000</b>	<b>3</b>	<b>5,0</b>	<b>hiányos</b>

4) ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET EXTENZÍV HASZNOSÍTÁSÚ (RÉT, LEGELŐ) ÖVEZETE

	A	B	C	D	E	F
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Má-E</b>	<b>SZ</b> Szabadon álló	<b>6000</b>	<b>3</b> (csak gazdasági épület)	<b>5,0</b>	<b>hiányos</b>

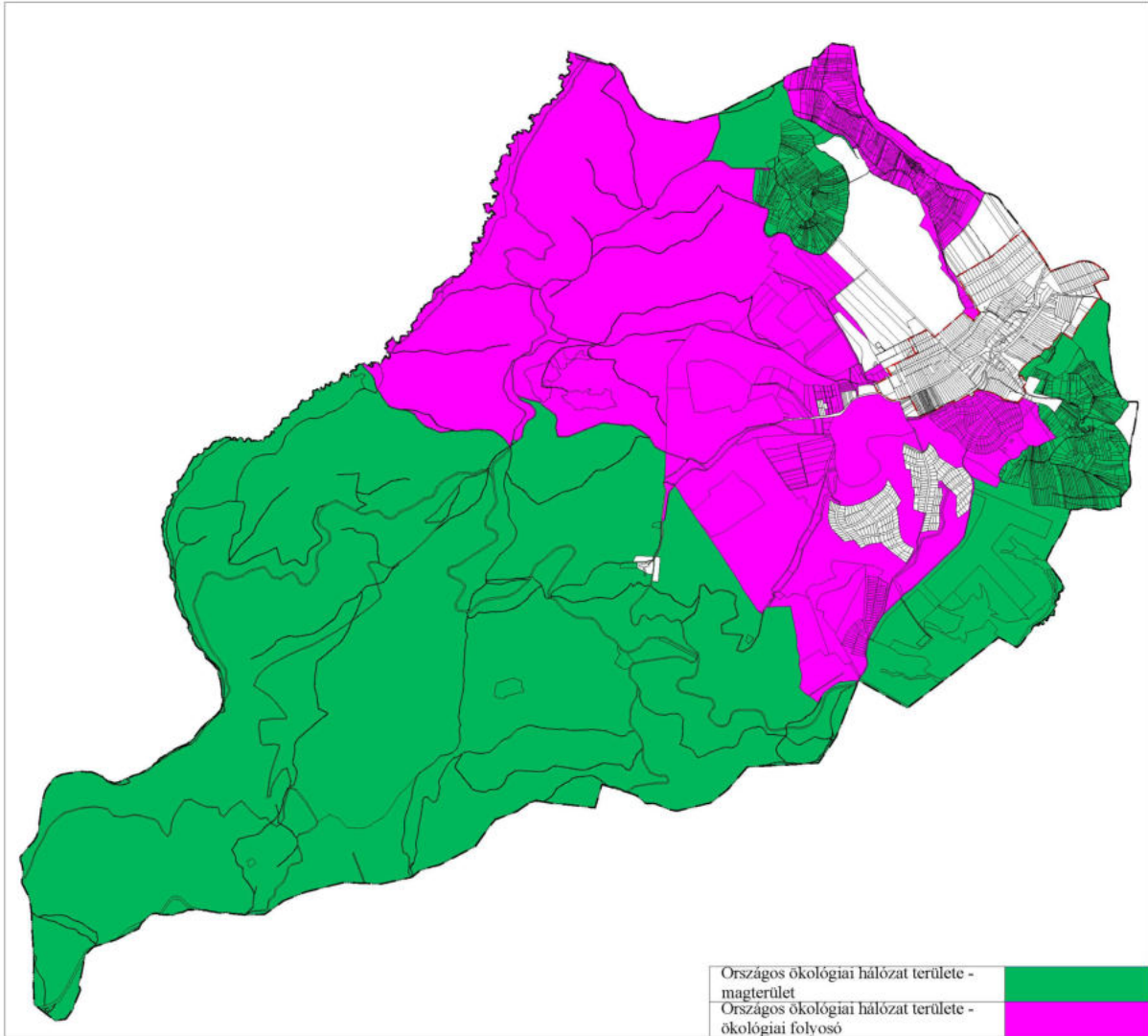
5) KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETEI

	A	B	C	D	E	F
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Max. épület magasság (m)	Közmű ellátás mértéke
2	<b>Mk-1</b>	<b>nem beépíthető</b>				
3	<b>Mk-2</b>	<b>O</b> Oldalhatáron álló	<b>3000</b>	<b>10</b>	<b>5,0</b>	<b>részleges</b>

### 3. A RENDELET FÜGGELÉKEI

**1. függelék** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének .... önkormányzati rendeletéhez

#### **Országos ökológiai hálózat**



**2. függelék** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének .... önkormányzati rendeletéhez

**Natura 2000 hálózat**

Varbó közigazgatási területét az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet (továbbiakban KvVM rendelet) szerint az alábbi Natura 2000-es területek érintik.

**Bükk hegység és peremterületei néven kihirdetett különleges madárvédelmi terület (területkódja: HUBN10003)**

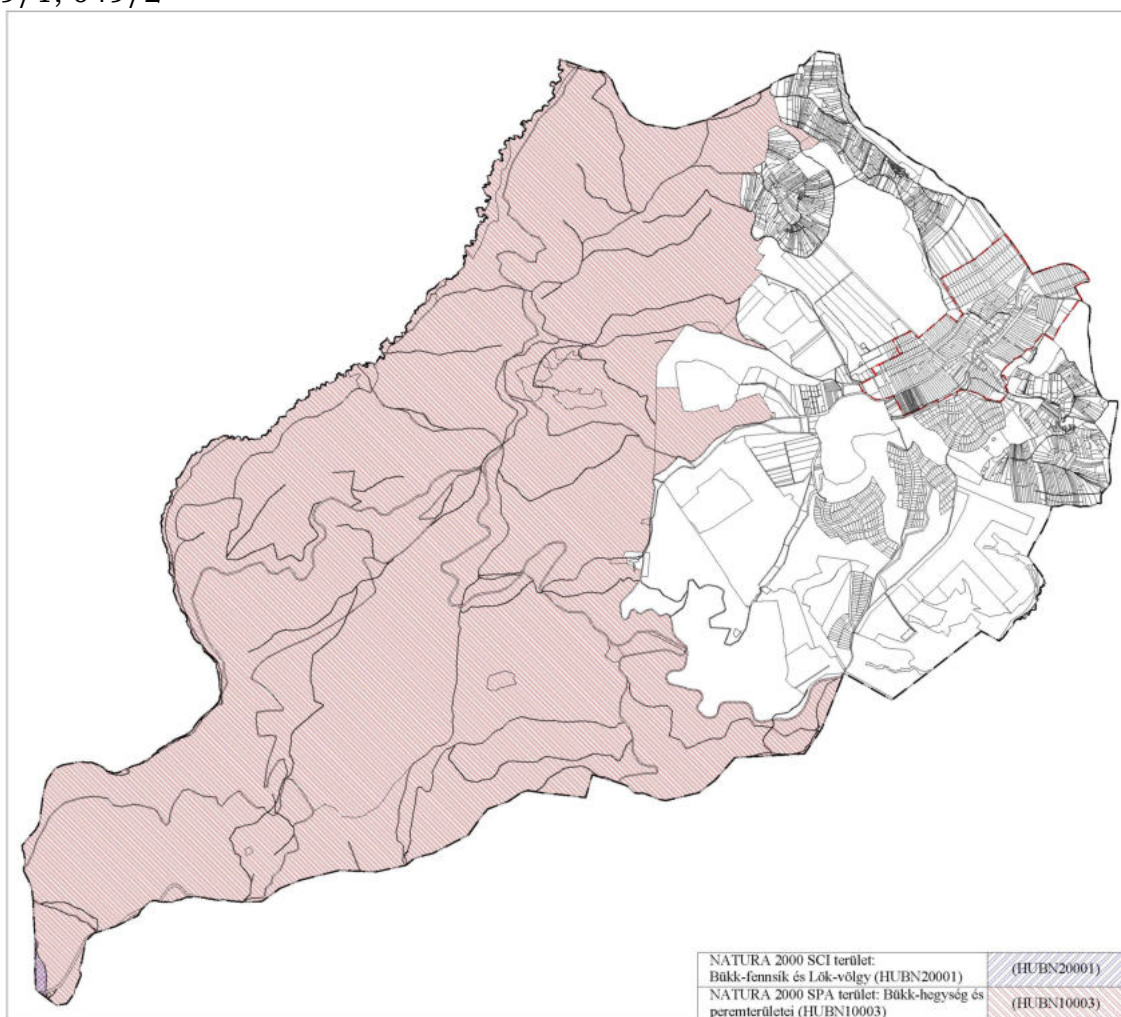
Érintett helyrajzszámok:

032, 033, 034, 035/1, 035/2, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048/4, 048/5, 048/6, 049/1, 049/2, 050, 051, 052, 053, 054/1, 054/2, 054/3, 054/4, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 069, 070/3, 070/4, 070/5, 070/6, 070/7, 070/8, 070/9, 071, 072/2, 074/2, 095/4, 096, 097, 098, 099, 0100, 0101, 0102, 0103, 0104, 0105/1, 0105/2, 0105/3, 0106, 0107, 0108, 0109/1, 0109/2, 0110, 0114/1, 0114/3, 0115, 0123

**Bükk-fennsík és Lök-völgy néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (területkódja: HUBN20001)**

Érintett helyrajzszámok:

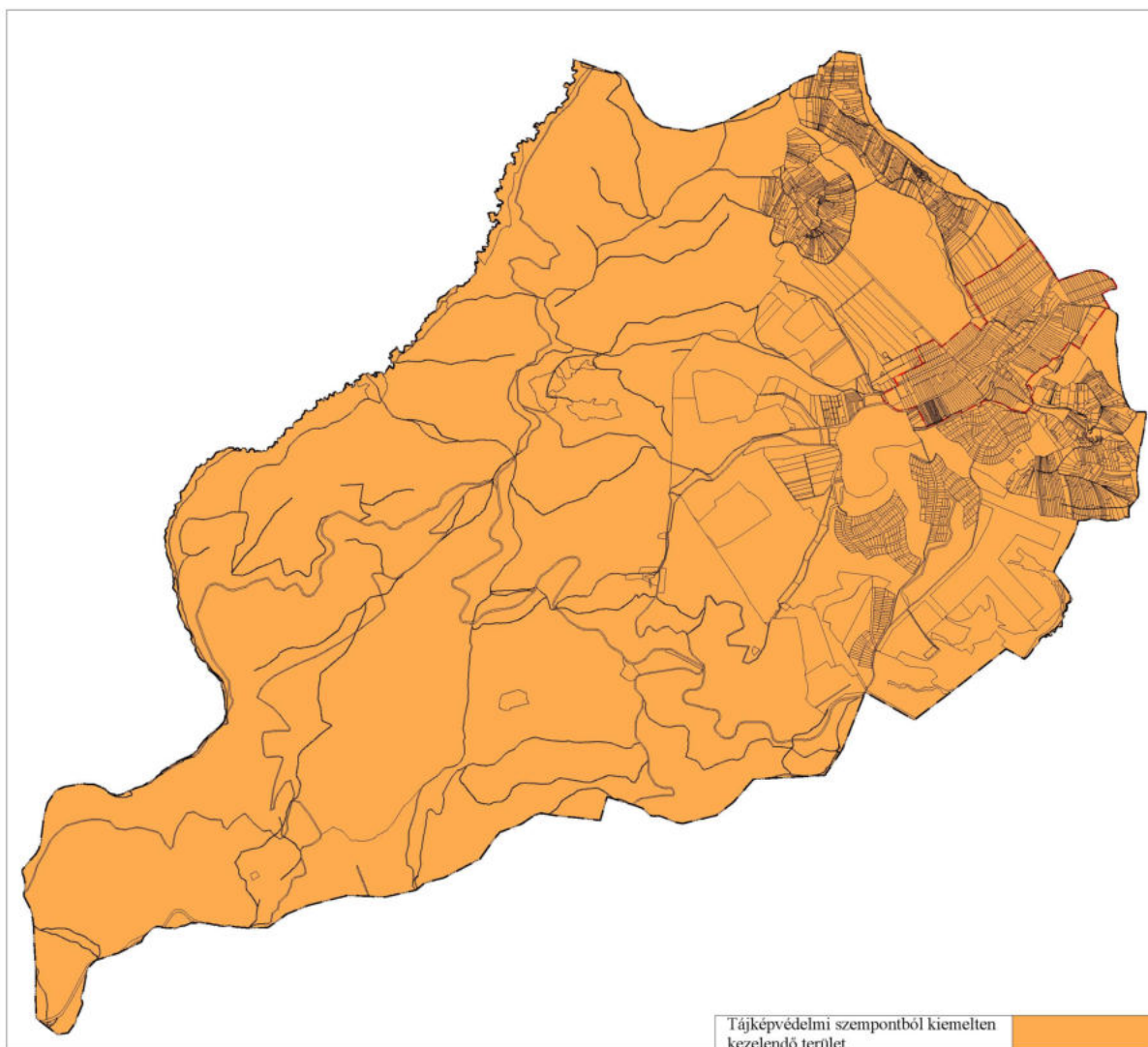
049/1, 049/2





**3. függelék** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének .... önkormányzati rendeletéhez

**Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület**



**4. függelék** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének .... önkormányzati rendeletéhez

**Egyedi tájértékek**

Varbó település esetében még nem készült területi felmérés.

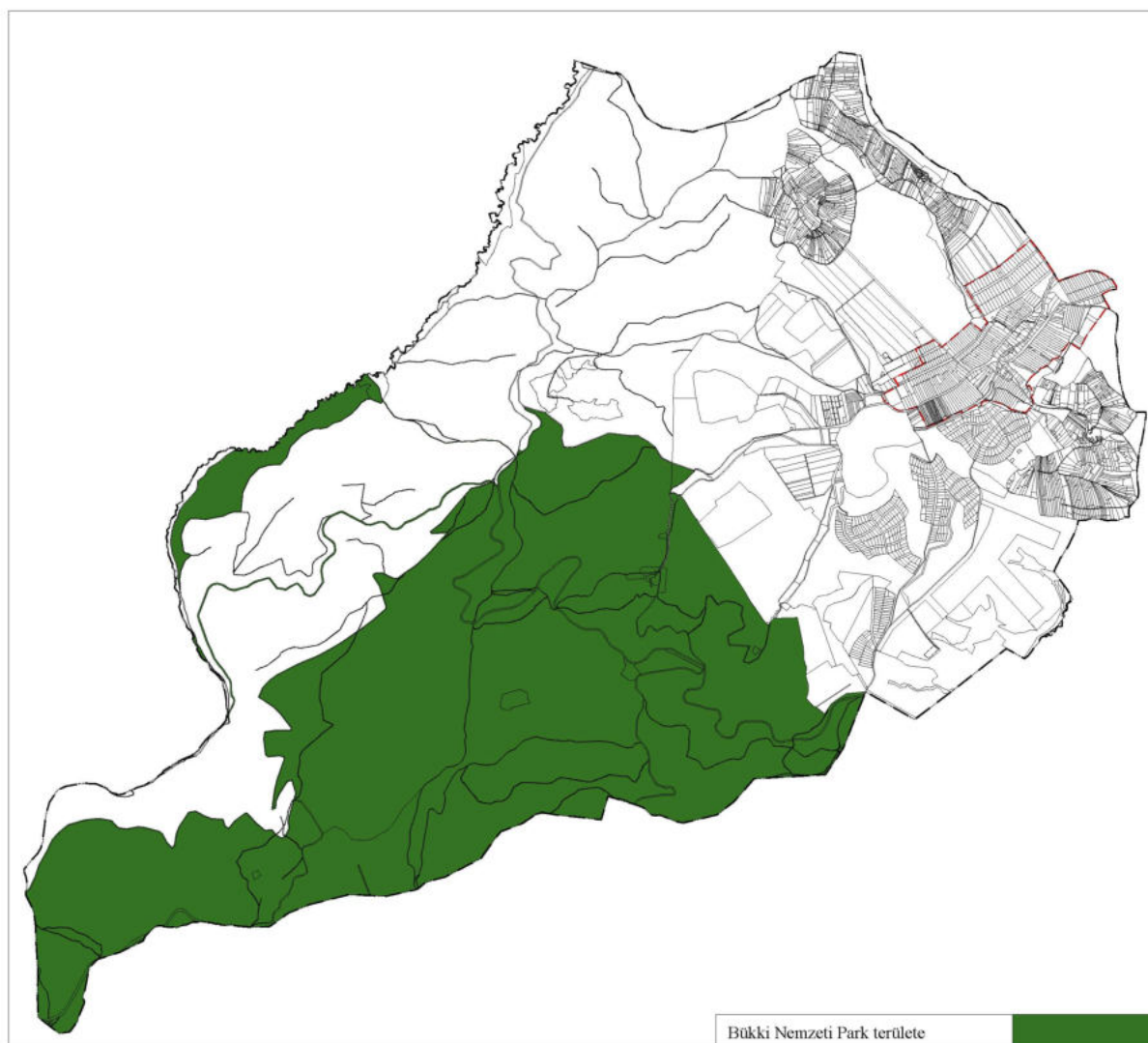
**5. függelék** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének .... önkormányzati rendeletéhez

**Büki Nemzeti Park területe**

Varbó közigazgatási területét érinti a 126/2007. (XII. 27.) KvVM. rendelettel védettségében fenntartott **Büki Nemzeti Park** (továbbiakban BNP).

**Érintett helyrajzszámok:**

031, 032, 033, 034, 035/1, 035/2, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048/4, 048/5, 048/6, 049/1, 049/2, 050, 052, 054/1, 056, 062, 063, 064, 066, 067, 068, 069, 070/2, 070/3, 070/4, 070/6, 070/7, 071, 072/1, 072/2, 072/3, 074/1, 074/2, 076, 077, 084

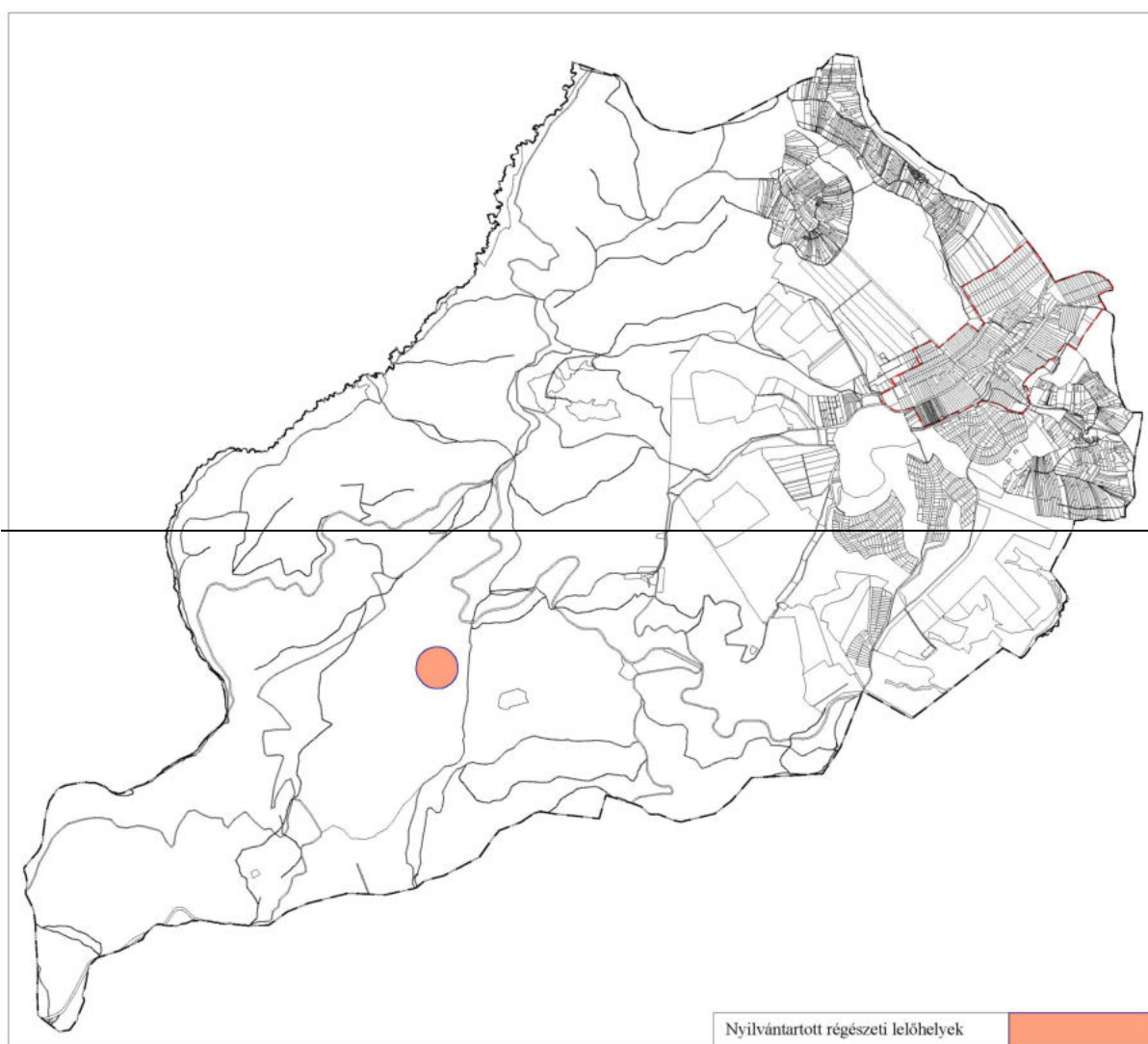


**6. függelék** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének .... önkormányzati rendeletéhez

**Műemléki és régészeti védelem**

**Nyilvántartott régészeti lelőhely**

azonosító	lelőhely-szám	azonosítatlan	név	védelem	bírság kategória	védelmi jogi aktusok	hrsz
85375	1		Kunna-tető	szakmai			044



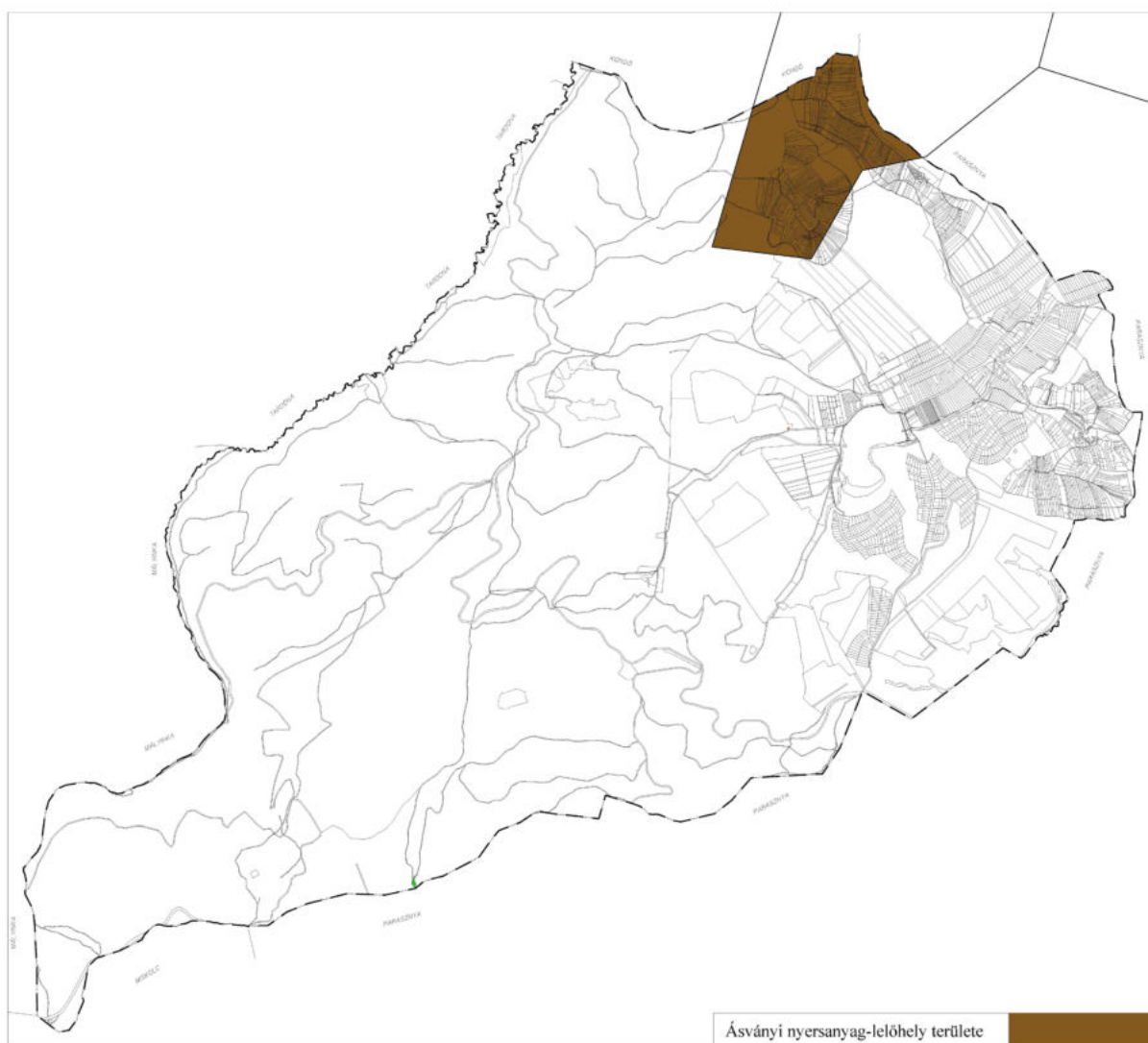
**7. függelék** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének .... önkormányzati rendeletéhez

**Megkutatott ásványi-nyersanyag lelőhely, alábányászott terület**

Varbó területén az alábbi, megkutatott, ipari készlettel rendelkező ásványi-nyersanyag lelőhely található.

**„Kazincbarcika I. – Sajószentpéter I. – szén” lignit (kódja: 2030; korábban: barnaköszén, kódja: 900)**

Érintett helyrajzszámok: 0107, 0108, 0109/1, 0109/2, 0112, 0120, 0121, 0123, 0124/3, 0124/4, 0111, 2629,2630, 0122 (2146-2380).



**8. függelék** Varbó Község Önkormányzat Képviselő-testületének .... önkormányzati rendeletéhez

**A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

	I. osztály	II. osztály	III. osztály
Riasztás	a lakosság központi riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása	a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása	a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatásának tervezése (különösen a más szervezetnél rendszeresített, de erre a célra alkalmas eszközök)
Lakosság védelmi módszer	a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás, indokolt esetben kitelepítés	a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás	a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően
Felkészítés	a) a lakosság évente történő aktív tájékoztatása, b) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával, c) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra	a) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása, b) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával, c) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra	a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával
Védekezés	a) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása, b) a kockázatbecslésnek megfelelően a polgári védelmi szervezetek megalakítása, c) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervezetek bevonásának tervezése és begyakoroltatása	a) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása, b) a kockázatbecslésnek megfelelően egyes polgári védelmi szaklegységek megalakítása, c) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervezetek bevonásának tervezése	a) kizárólag a védekezési feladatok ellátásához szükséges polgári védelmi szaklegységek megalakítása, b) önkéntes segítők, karitatív szervezetek bevonásának tervezése
Induló katasztrófavédelmi készlet	teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte	teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte	induló katasztrófavédelmi készlet tervezése