

PATVARC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK  
9/2021. (XII. 18.) önkormányzati rendelete  
**Patvarc Község Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatáról**

Patvarc Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII tv. (továbbiakban: Étv.) 6. §-ban kapott felhatalmazás alapján, összhangban az országos településrendezési és építési követelményeket megállapító 253/1997 (XII. 20.) sz. Kormányrendelettel (továbbiakban: OTÉK), a község közigazgatási területével való tervszerű gazdálkodás, és a településfejlesztés feladataiból fakadó kötelezettségek teljesítésére, a helyi építési viszonyok szabályozására az alábbi rendeletet alkotja.

**I. Fejezet**

**Az országos településrendezési és építési követelményekről**

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya Patvarc község közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen rendelet hatálya alatt álló területen területet felhasználni, építési telket és területet kialakítani, épületet, műtárgyat és más építményt tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az Étv. és az OTÉK előírásai, jelen rendelet és a mellékletét képező Szabályozási Terv előírásai szerint szabad.

(3) A szabályzat előírásait együtt kell alkalmazni Patvarc Községnek a településképp védelméről szóló 11/2018. (IX. 14.) önkormányzati rendeletének előírásaival.

**2. §**

A Helyi Építési Szabályzat csak a településrendezési tervek módosításának keretében módosítható.

**II. Fejezet**

**TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSA**

**3. §**

(1) E rendelet a község közigazgatási területén építési szempontból:

- a) a beépítésre szánt (beépített és további beépítésre tervezett),
- b) beépítésre nem szánt területeket határol le.

(2) A további beépítésre tervezett területeket és azok rendeltetését a Szabályozási Terv határozza meg.

(3) A további beépítésre tervezett területek felhasználásáról, igénybevételéről a tényleges igények függvényében az előírt közmű és közlekedési kapcsolatok kiépítésével és egyéb terület-előkészítési feladatok végrehajtásával kell gondoskodni.

(4) A további beépítésre tervezett területen a tervezett megvalósítás előtt:

- a) csak a terület eredeti rendeltetésének megfelelő, ideiglenes jellegű és igénybevétel esetén kártalanítás igénye nélkül elbontandó építmények létesíthetők,
- b) terepszint alatti építmények - a közműlétesítmények kivételével - nem létesíthetők.

#### 4. §

A beépítésre nem szánt területek alapvetően a mezőgazdasági művelés, az erdőgazdálkodás, a közlekedés és a közművek, a zöldterületek, valamint a védelem céljára felhasználható területek.

### III. Fejezet BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEI

#### 5. §

(1) E rendelet a Szabályozási Terv szerint a beépítésre szánt területeket az építési használatuk általános jellege szerint terület-felhasználási egységekre, azokat további építési övezetekre tagolja.

(2) A beépítésre szánt területek általános és sajátos építési használatuk szerint az alábbi terület-felhasználási egységekre tagolt:

- a) lakó-, falusias lakó (Lf)
- b) Vegyes, településközponti (Vt)-,
- c) Gazdasági-, ipari (Gip)-,
- d) Különleges, Mezőgazdasági üzemi

#### LAKÓTERÜLET, Falusias lakóterület (Lf jelű)

#### 6. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 4.5 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 lakóterületen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül az alábbi rendeltetést tartalmazhat:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport.

(3) Az újonnan beépítésre kerülő területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Részlegesen közművesített, ha

- a) a villamos energia,
- b) az ivóvíz,
- c) a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
- d) a szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik, illetve vízellátás tekintetében, ha az építmény rendeltetésszerű használatához ivóvíz szükséges és nincs közműves vízszolgáltatás, az ivóvízellátás szempontjából figyelembe vehető az is, ha a telken ivóvíz minőségű vizet szolgáltató kút van vagy a telektől gyalogúton mérve legfeljebb 150 m-es távolságon belül, egyéb módon biztosított.

(4) A szennyvízcsatorna megépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése megengedett.

- (5) A területen az energia és hírközlési közművek felszín felett - légvezetéken is - vezethetők.
- (6) A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a közterületen kárt (átázást, kimosást, korróziót stb.) ne okozzon, és a rendeltetésszerű használatot ne akadályozza. A csapadékvíz a telken belül elszivárogtatható, ha ez a telek és a szomszédos telkek, továbbá az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti.
- (7) Szomszédos telkeken a meglévő épületektől a megengedett legkisebb távolság nem lehet kisebb
- az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolságnál,
  - a legkisebb telepítési távolság az egymással szemben átfedésben lévő olyan épületek között, amelyeknek homlokzata huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílását tartalmazza az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb beépítési magasság mértéke. Nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik nyílás nélküli vagy csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.

### Falusias lakóterület övezetei

#### 7. §

- (1) A falusias lakóterület Lf-1 általános falusias övezetre, Lf-2 a Majláth kastély övezetére, Lf-3 a volt "cselédlakások" tömbös beépítésű övezetére, Lf-4 a volt magtár épület övezetére tagolódik.
- (2) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (3) Az övezetek telkein az épületek szabadon állóan és oldalhatáron állóan helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetek építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbiak alapján kell meghatározni:
- Lf-1** övezeti jel/ **Szabadon álló** (Sz) Beépítési mód / **0,5** Legnagyobb szintterület-sűrűség/ **900 m<sup>2</sup>** Legkisebb területe/ **30%** Legnagyobb beépítettsége/ **4,50 m** Legnagyobb építménymagasság
  - Lf-1** övezeti jel/ **Szabadon álló** (K) Beépítési mód/ **0,5** Legnagyobb szintterület-sűrűség/ **K** Legkisebb területe/ **30%** Legnagyobb beépítettsége/ **4,50 m** Legnagyobb építménymagasság
  - Lf-1** övezeti jel/ **Szabadon álló** (Sz) Beépítési mód/ **0,5** Legnagyobb szintterület-sűrűség/ **550 m<sup>2</sup>** Legkisebb területe/ **30%** Legnagyobb beépítettsége/ **4,50 m** Legnagyobb építménymagasság
  - Lf-1** övezeti jel/ **Oldalhatáron álló** (O) Beépítési mód/ **0,5** Legnagyobb szintterület-sűrűség/ **900** Legkisebb területe/ **30%** Legnagyobb beépítettsége/ **4,50 m** Legnagyobb építménymagasság
  - Lf-1** övezeti jel/ **Oldalhatáron álló** (K) Beépítési mód/ **0,5** Legnagyobb szintterület-sűrűség/ **K** Legkisebb területe/ **30%** Legnagyobb beépítettsége/ **4,50 m** Legnagyobb építménymagasság
  - Lf-2** övezeti jel/ **Kastély** Beépítési mód/ **0,3** Legnagyobb szintterület-sűrűség/ **8000** Legkisebb területe/ **15%** Legnagyobb beépítettsége/ **4,50 m** Legnagyobb építménymagasság
  - Lf-3** övezeti jel/ **Cselédlakások** Beépítési mód/ **K** Legnagyobb szintterület-sűrűség/ **K** Legkisebb területe/ **K** Legnagyobb beépítettsége/ **K** Legnagyobb építménymagasság
  - Lf-4** övezeti jel/ **Magtár** Beépítési mód/ **0,5** Legnagyobb szintterület-sűrűség/ **1500** Legkisebb területe/ **30%** Legnagyobb beépítettsége/ **K** Legnagyobb építménymagasság
  - A legkisebb zöldfelület területe 40% , megjegyzés: K = Csak kialakult esetben alkalmazható besorolási lehetőség, az építménymagasságot a meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni. A telek legkisebb mérete ebben az esetben sem lehet kisebb 500 m<sup>2</sup>-nél.

- (5) A beépítési vonalakat a szabályozási terven jelöltek szerint kell értelmezni.
- (6) A Gyarmati úton max. 2 db, 16 méternél keskenyebb telek összevonása engedélyezhető.
- (7) A volt cselédlakások épülete nem bővíthető, az egyes önálló rendeltetési egységek megközelítését közútról, vagy legalább saját használatú gyalogútról biztosítani kell.
- (8) Az épületek kialakításával, vagy a zajkibocsátó telken telepített védősávval biztosítani kell, hogy a lakóterület határán mért hangnyomás szint ne haladja meg:
- nappal az 50 dB-t,
  - éjjel a 40 dB-t.
- (9) Állattartó épület és lakóépület között minimum 10 m, lakóépület és méhtartó kaptár között min. 25 m védőtávolságot kell tartani.

### **Vegyes, településközponti területek (Vt jelű)**

#### **8. §**

- (1) A Vegyes, településközponti övezetbe tartozik:
- a Faluközpont-faluház ingatlan együttese, és
  - a katolikus templom ingatlan együttese.
- (2) A Faluközpont-faluház telke kialakult, azon a 40%-os beépítettség erejéig, a meglévő épületek bővítésével, átépítésével igazgatási, intézményi és közösségi célú létesítmények helyezhetők el.
- (3) A Faluközpont-faluház, valamint a katolikus templom ingatlan együttese működtetéséhez szükséges gépkocsi várakozó helyek a Gyarmati út túloldalán lévő közterületen, közforgalmú parkolóként létesíthetők.
- (4) A katolikus templom épületegyüttesének beépítése kialakult, azon további épület nem létesíthető.

### **Ipari gazdasági területek (Gip jelű)**

#### **9. §**

- (1) Az ipari terület gazdasági célú ipari létesítmények, a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az ipari terület lehet:
- jelentős mértékű zavaró hatású terület (Külterületen, a Vásártér mellett kijelölt ipari övezet)
  - egyéb terület.
- (3) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes, bűzös, vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységekhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari jellegű szolgáltató, raktározási, az energia szolgáltatási és településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (5) Belterületen, lakókörnyezet szomszédságában kizárólag egyéb ipari terület létesíthető.
- (6) A terület határán megengedett hangnyomás szintje
- nappal 6 -22 h között 50 dB
  - éjjel 22 - 6 h között 40 dB

(7) Új ipari-gazdasági létesítmény megvalósítását, ill. meglévőben technológiai váltást bevezetni csak környezetvédelmi szakvélemény és hatástanulmány alapján lehet.

(8) Új területen történő beépítés esetén a telekhatár és az építmény közötti védőtávolság min. 10 m kell, hogy legyen.

(9) A 81/2 hrsz. telken lévő Elektronikai üzem esetében:

- a) a beépítés maximuma 40% lehet,
- b) el kell készíteni a telephely dokumentációit.

(10) A 92/1 hrsz. gépeket javító, tároló telephely esetében:

- a) a telephely nem bővíthető,
- b) a meglévő telken további épület nem építhető.

(11) A 296/2 hrsz. telken lévő ipari-gazdasági telephely esetében:

- a) a beépítés maximuma 40 % lehet,
- b) a telekhatár mentén legalább 3 méter zöldsávot kell telepíteni,
- c) a volt istálló épületekben nagyüzemi állattartás nem folytatható.

### **Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü jelű)**

#### **10. §**

A 296/1 hrsz-ú telken lévő mezőgazdasági üzemi telephely esetében a beépítés maximuma 25 % lehet.

## **IV. Fejezet BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

#### **11. §**

(1) A beépítésre nem szánt területek felhasználási egységekként az alábbiakat lehet megkülönböztetni:

- a) közlekedési és közmű terület (Kö), ezen belül:
  - aa) vasúti terület (KÖk),
  - ab) Közút terület (KÖu),
- b) zöldterület-közpark (Zkp),
- c) erdőterület, ezen belül:
  - ca) gazdasági (Eg),
  - cb) védő (Ev),
- d) mezőgazdasági terület, ezen belül:
  - da) általános mezőgazdasági terület (Má),
  - db) kertes mezőgazdasági terület (Mk),
  - dc) vízgazdálkodási terület (V),
  - dd) természetközeli terület (Tk),
- e) különleges, beépítésre nem szánt terület (Kb), ezen belül:
  - ea) Sportterület (Kb-Sp),
  - eb) Temető (Kb-T),
  - ec) Szabadidő központ (Kb-Sz),
  - ed) Idegenforgalmi, sport és rekreációs terület (Kb-Isr).

(2) A területfelhasználási egységek övezetekre tagozódnak.

## **Közlekedés és közmű területek (Kö)**

### **12. §**

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

(2) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

## **Vasúti terület (KÖk)**

### **13. §**

(1) Helyét, (nyomvonalát) a Szerkezeti és Szabályozási Terv jelöli.

(2) A vasútvonal védőtávolsága a sín szélétől számított 50 - 50 méter, melyen belül új létesítményt csak az illetékes MÁV pályafenntartási igazgatóság engedélyével szabad elhelyezni.

## **Közút területek (KÖu) I. rendű főút**

### **14. §**

(1) A Salgótarján - Rétság 22. számú főközlekedési út nyomvonalát és a balassagyarmati kicsatlakozó szakasz csomópontját a tervek feltüntetik.

(2) Az I. rendű főút szabályozási szélessége 40 m.

(3) Külterületi védőtávolsága az út tengelyétől 100 - 100 méter, melyen belül építmény csak az illetékes közúti hatóság engedélyével létesíthető.

## **II. rendű főút**

### **15. §**

(1) A 2119 sz. Balassagyarmat - Gárdony - Órhalom községet érintő kül- és belterületi szakaszait a tervek feltüntetik.

(2) Szabályozási szélessége szerviz utak kiépítése esetén 40 m, egyéb helyeken 20 m.

(3) Külterületre eső nyomvonala mellett az előírt védőtávolság – az út tengelyétől mérve – 50-50 m, melyen belül létesítmény csak az illetékes közúti hatóság engedélyével szabad.

## **Községi gyűjtőutak.**

### **16. §**

(1) A Babits Mihály, valamint a Kis utca egy szakaszának minősítése gyűjtőút.

(2) Szabályozási szélessége 18 méter.

(3) A szabályozási szélességen belül építményt elhelyezni nem szabad.

### **Lakó utak**

#### **17. §**

(1) Kiszolgáló út I. kategóriába sorolt utcák szabályozási szélessége kialakult, 15-20 méter:

- a) Fazekas Mihály utca,
- b) Mikes Kelemen utca,
- c) Akácos utca,
- d) Krúdy Gyula utca.

(2) Kiszolgáló út II. kategóriába sorolt utcák szabályozási szélessége kialakult, 11-14 méter:

- a) Tölgyfa utca,
- b) Katona utca,
- c) Iskola utca egy része,
- d) 83 hrsz.-ú ipartelepi út,
- e) Volt TSz major mögötti út.

(3) A 211/2 hrsz. játszótér melletti, valamint a Gyarmati út déli teleksorát kiszolgáló vegyes forgalmú kiszolgáló út szabályozási szélessége 6 m.

(4) A szabályozási szélességen belül építményt elhelyezni nem szabad.

### **Gyalogos utak**

#### **18. §**

(1) A meglévő gyalogos utakat változatlan nyomvonalon kell megtartani.

(2) Gyalogút minősítésű a Dankó utca. Szabályozási szélesség min. 3 méter.

(3) A gyalogos közlekedés céljára biztosított területet (járdát) más célra igénybe venni nem szabad. Szélességi méretüket a közlekedési terv mintakereszt-szelvényei szerint kell értelmezni.

### **Kerékpár utak**

#### **19. §**

(1) Kerékpárút céljára jelöl a terv lehetőséget:

- a) 2119 sz. út mellett,
- b) az Ipoly parti természetvédelmi bemutatóhelyhez vezető földút mellett (016, 034, 057 hrsz.),
- c) a Szügy irányába vezető 04, 06/14, 06/15 hrsz. földút mellett,
- d) az Ipoly partja mentén, K - Ny-i irányban vezetett önálló kerékpárút esetében.

(2) A közlekedési kereszt-szelvényeken jelölt kerékpárút területét más célra igénybe venni nem szabad.

(3) A kerékpárút legkisebb szélessége 3 méter.

### **Várakozó helyek**

#### **20. §**

(1) Közhasznú gk. parkolót az alábbi helyeken kell kialakítani:

- a) Római katolikus templom mellett és a Faluközpont-faluházzal szembeni területen,
- b) az Iskola utcában a Gyarmati és Babits utak közötti szakaszon,
- c) Akácos utcában a temető mellett.

(2) A terveken jelölt, és előző pontban nevesített területeket más célra igénybe venni, helyén építményt elhelyezni tilos.

(3) Az (1) pontban nevesített utak keresztmetszetét úgy kell meghatározni, hogy a gk. parkolók kialakíthatók legyenek.

### **Külterületi utak**

#### **21. §**

(1) A külterületi földutakat jelenlegi nyomvonalukon kell megtartani.

(2) A 022/2, 041 és 067 hrsz. (felhagyott sóderbányához vezető), a 016, 034, 057 hrsz. (Ipolypart felé vezető), valamint a 06/14, 06/15, és 04 hrsz. (Szügy irányába vezető) földutak minősítése gyűjtőút. Ezeknek szabályozási szélessége – a mellé tervezett kerékpárúttal együtt – 18 méter.

(3) A további mezőgazdasági területen lévő egyéb földút szabályozási szélessége 12 m.

(4) A pincesor, és a szabadidő központ melletti földút szabályozási szélessége a kialakult, illetve új nyomvonalszakaszon 5 m.

(5) A szabályozási szélességeket a közlekedési terv mintakeresztmetszelvénye szerint kell értelmezni.

### **Zöldterületek (Zkp jelű)**

#### **22. §**

(1) A zöldterület állandó növényzettel fedett közterület, közpark. Helyüket a szerkezeti és szabályozási tervek jelölik. Területüket más célra felhasználni tilos.

(2) A zöldterületeken az OTÉK 27. §. (4) bekezdésben foglalt létesítmények helyezhetők el. A beépítés maximuma nem haladhatja meg a 2%-ot. A zöldterület telkén épület legfeljebb 4,50 m beépítési magassággal helyezhető el.

### **Erdőterületek (E jelű)**

#### **23. §**

(1) Az erdő a település bel- és külterületének legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú erdei fákkal és bokrokkal - cserjékkel borított része.

(2) Az erdő elsődleges rendeltetése szerint:

- a) védelmi (Ev),
- b) gazdasági (Eg) lehet.

(3) Az elsődleges rendeltetés megváltoztatása csak az illetékes erdészeti hatóság engedélyével történhet.



## **Védelmi célú erdőterület (Ev jelű)**

### **24. §**

- (1) A Vásártér mentén kijelölt ipari -gazdasági területet a belterületi lakóterülettől elválasztó 017/10 hrsz. erdősítenő terület védelmi célú erdő.
- (2) Védelmi célú erdő területén építmény nem helyezhető el.

## **Gazdasági célú erdőterület (Eg jelű)**

### **25. §**

- (1) A 10 ha-t meghaladó mértékű területen a gazdálkodással összefüggő építmények helyezhetők el (erdészház, vadetető, vadászles, raktár, stb.)
- (2) A beépítettség maximum 0,5 % lehet.

## **Mezőgazdasági területek**

### **26. §**

- (1) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) A mezőgazdasági terület:
  - a) kertes,
  - b) általánosmezőgazdasági terület lehet.

## **Általános mezőgazdasági területek (Má jelű)**

### **27. §**

- (1) A mezőgazdasági területen az építmények részére építési telket kell kialakítani. A telekszélesség legkisebb mérete 20 m, tanya esetén 50 méter. A legnagyobb beépítettség 5%-os lehet, a birtokközpont kivételével.
- (2) Birtokközpont létesítése esetén az OTÉK 29. § (5)-(7) bekezdéseinek előírásait kell betartani. A birtokközpontban lakás építhető, annak aránya azonban nem haladhatja meg a teljes beépítés 10 %-át.

## **Kertes mezőgazdasági területek (Mk jelű)**

### **28. §**

- (1) A kertes mezőgazdasági területen az OTÉK 29. §. (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el.
- (2) A 720 m<sup>2</sup> -nél kisebb térmértékű, vagy 8 m-nél keskenyebb szélességű telkeken építmény nem létesíthető.

## **Vízgazdálkodási területek (V jelű)**

### **29. §**

- (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek a folyóvizek medrei és partjai, a 6-6 méteres fenntartási védősávval.
- (2) A védőtávolságon belül építményt elhelyezni nem szabad.
- (3) Az állandó illetve ideiglenes vízfolyam medrét módosítani, elrekeszteni, ott vízvételi lehetőséget teremteni csak az illetékes vízügyi hatóság engedélyével lehetséges.

## **Természetközeli terület (Tk), Égerláp**

### **30. §**

- (1) Az Önkormányzat helyi védettséget biztosít a 0100/27 hrsz.-ú ingatlanon lévő lápos területnek (Égerláp), melyet természetközeli állapotban kell tartani.
- (2) A védettség kiterjed az érintett terület jelenlegi állapotára, növényzetre, és az itt megtelepedett madárvilágra.
- (3) A meglévő természetközeli állapoton változtatni csak különleges helyzet előállása esetén szabad.

## **Homok- és sóderbánya ,Természetközeli bemutató hely**

### **31. §**

- (1) A korábban sóder és homok kitermelésre használt bányák – mára felhagyott, illetve rekultiváció alatt álló – területe a 066/7. 066/8 hrsz.-ú ingatlanok.
- (2) Funkciója (a korábban felhagyott bányák és bányatavak rekultiválásával) természetközeli ligetes zöldfelület kialakítása, amely alkalmas turisztikai pihenő helyek céljára, természeti értékek bemutatására.
- (3) A természetvédelmi bemutatóhely tervezési programját egyeztetni kell a Bükk Nemzeti Parkkal és az önkormányzati testülettel kell jóváhagyni.
- (4) Az érintett területen csak az üzemmenethez tartozó létesítmények építhetők (raktár, gépszín, melegedő, szociális ép.) max. 0,5 %-os beépítettséggel. Lakás ill. szállás jellegű objektum nem létesíthető.
- (5) A bányatavon vízisportok, csónakázás, korcsolyázás nem folytathatók.
- (6) A felhagyott bányaművelést követően a terület rekultivációs feladatait végre kell hajtani, a területen a természetközeli állapotot vissza kell állítani.
- (7) A megkutatott, ásványi nyersanyaggal rendelkező területen (066/7. 066/8 hrsz.) csak olyan tevékenység végezhető, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

## **Különleges, beépítésre nem szánt területek (Kb jelű)**

### **32. §**

- (1) A különleges, beépítésre nem szánt terület sajátos beépíttségű lehet.

- (2) Különleges beépítésre nem szánt területnek minősíti a Szabályozási terv:
- a) temető területét (Kb-T)
  - b) sportpályák területét (Kb-Sp)
  - c) szabadidőközpont területét (Kb-Sz)
  - d) idegenforgalmi, sport és rekreációs területet (Kb-Isr).

### **Temető (Kb-T)**

#### **33. §**

- (1) A temető kegyeleti hely, rendeltetése temetkezés. A temető, temetkezési hely, kegyeleti emlékhely fogalmát az 1999. évi XLIII. törvény 3. §. (a) (c) és (d) pontjai szerint kell értelmezni.
- (2) Az érintett területeken minden építés tekintetében az 1999 évi XLIII. törvény 8. §. (1), 37. §. (1) és (2) pontjai alapján kell eljárni.
- (3) A temető területén csak olyan létesítmények helyezhetők el, amelyeknek funkciója összefügg a rendeltetésével (ravatalozó, kripta, WC-mosdó, kerítés.)
- (4) Sírbolt (kripta) magassága nem haladhatja meg a 2,5 métert, alapterülete pedig az 5 m<sup>2</sup> -t.
- (5) Urnafal építési helyét temetőkert rendezési tervben kell meghatározni.
- (6) A temető szélétől mért 50 m távolságon belül ásott kút nem létesíthető, ásott kút vizének ipari - mezőgazdasági célú felhasználása is tilos!

### **Sportterületek (Kb-Sp)**

#### **34. §**

- (1) A sportpálya területei a 307, 308, és 084/7 hrsz.-ú ingatlanok.
- (2) A területen csak a rendeltetéssel összefüggő létesítmények helyezhetők el. A 380 hrsz.-ú ingatlanon meglévő épületben csak a sportolással illetve a sportolókhoz kapcsolódó funkció alakítható ki.
- (3) A beépítettség maximuma nem haladhatja meg a teljes terület 5 %-át.
- (4) A sportterületet kettészelő Feketevíz patak meder szélétől mért 6-6 méteren belül építmény nem helyezhető el. A védőtávolságot a patakmeder kezelése céljából szabadon kell tartani.
- (5) A sportpályához tartozó gk. parkoló igényt az OTÉK 42. §. előírásai szerint kell meghatározni és biztosítani.

### **Szabadidő központ (Kb-Sz)**

#### **35. §**

- (1) Helye a 089/1, 089/2 és 093/1, 2, 3. hrsz.-ú ingatlanok. Érinti a szabadtéri színpad, játszótér, beépítetlen park és az ú.n. pincesor részeket.
- (2) A területen a játszótérhez és színpadhoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el. A pincesor épületei csak raktározási (elsősorban bor és gyümölcs) illetve vendéglátási célra használhatók. A beépítés maximum nem haladhatja meg a teljes terület 5 %-át.

- (3) A pincesor épületeit jelenlegi állapotában kell megőrizni. Mint helyileg védett építészeti emlékre vonatkoznak az 51. §. előírásai.
- (4) A meglévő pincékhez kapcsolódóan magastetős prэшáz maximum 35,00 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel és 3,5 m építménymagassággal építhető a pince előtti közterület tulajdonosának (önkormányzat) hozzájárulásával. A meglévő prэшáz maximum 35,00 m<sup>2</sup> bruttó alapterületűre bővíthető tulajdonosi hozzájárulással. A bruttó alapterületbe beszámítandó az épülethez kapcsolódó fedett/nyitott terasz alapterülete is. A prэшáz tetőtér beépítése nem megengedett.
- (5) A Feketevíz patak medrének szélétől mért 6 méteren belül építményt elhelyezni nem szabad.
- (6) A játszótér, a színpad- és nézőtér bővítése esetén csak természetes építési anyagok – lehetőleg fa – kerüljön felhasználásra.
- (7) A területen lévő és a területet szegélyező lombos fákat maximálisan védeni szükséges, fákat kivágni csak az Önkormányzati Testület engedélyével szabad.

### **Idegenforgalmi, sport és rekreációs terület (Kb-Isr)**

#### **36. §**

- (1) Helye a 035/9, 035/11, és 038 hrsz. területek. (Crosspálya és környezete)
- (2) Területén funkciójával összefüggő létesítmények helyezhetők el (kiszolgáló épület, büfé, lelátó, WC-mosdó, raktár). Lakóépület (még szolgálati lakóház sem) nem létesíthető.
- (3) A területet körül kell keríteni, és biztosítani kell a vezetékes vízellátást és a csapadékvíz elvezetését.

### **V. Fejezet ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**

#### **37. §**

Az építményeket úgy szabad elhelyezni, hogy az feleljen meg a településrendezési környezet-, a táj-, a természetvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a talaj, a terep, a talajvíz fizikai, kémiai és hidrológiai adottságainak illetve azokat ne befolyásolják károsan.

#### **38. §**

- (1) Az építési telek épület elhelyezésére szolgáló területrészét a Szabályozási Terv határozza meg.
- (2) Az előkért legkisebb mélysége új beépítés esetén lakóépületeknél 5 méter. Ettől eltérő mértéket a Szabályozási Terv jelöli. Foghíj beépítésénél a meglévő beépítési vonalat kell figyelembe venni.
- (3) Az építési telek beépítésének feltételeit és módját az OTÉK 33. §. és 34 §. előírásai tartalmazzák.
- (4) A hátsó és oldalkertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. §. előírásai tartalmazzák.
- (5) Az építmények közötti legkisebb távolságokat az OTÉK 36. §. és 37. §. előírásai szabályozzák.
- (6) A Szabályozási Tervben megadott közterület (út) felőli építési vonal kötelező szabályozási elem.

## **Építmények elhelyezése közterületen**

### **39. §**

- (1) Közterületen építményt elhelyezni a közterületek rendeltetéstől eltérő használatáról szóló önkormányzati rendelet, valamint az alábbiakban foglalt kivételektől eltekintve nem szabad.
- (2) A közösségi közlekedés megállóhelye számára várakozó - az esővédő pavilon közterületen elhelyezhető, ha a telepítés kielégíti az OTÉK 39. §. (2) és (3) bekezdésében foglalt előírásokat.
- (3) Meglévő épület átalakítása során létesíthető - ha műszakilag indokolt - előlépcső, akadálymentes közlekedést biztosító rámpa és előtető 1,0 m-ig benyúlhat a közterületbe, ha az a gyalogos forgalmat nem akadályozza, kialakítása révén könnyen észlelhető és balesetveszélyt nem jelent.

## **Gépkocsi parkolás kialakítása**

### **40. §**

- (1) Az építmények ill. önálló rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatához a saját telkükön az OTÉK 42. §. előírásai szerinti gépjármű tárolót, várakozóhelyet kell biztosítani.
- (2) A Faluközpont-faluház és a temető melletti közforgalmú parkolóhelyeken kívül közterületet gépjármű tárolásra használni nem lehet.

## **VI. Fejezet**

## **KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

### **Általános előírások**

### **41. §**

- (1) Közüzemi közműhálózatok és létesítményei számára területet közterületen vagy a közmű-üzemeltető telkén kell biztosítani.
- (2) Közműhálózat és létesítményei védőtávolságán belül építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával végezhető.
- (3) Közműhálózattal, illetve szolgalmi joggal érintett területrészen építményt elhelyezni tilos, és a közművek kezelési, használati, javítási lehetőségeit biztosítani kell.
- (4) Új út építésénél, meglévő rekonstrukciójánál a tervezett közművek egyidejű elhelyezéséről gondoskodni kell.
- (5) Közművezetékek telepítésénél a gazdaságos terület-felhasználásra figyelmet kell fordítani, az elrendezés tervezésénél az utak fásítási igényét is figyelembe kell venni.
- (6) A használaton kívül helyezett kútba szenny-, és csapadékvizet bevezetni, illetve hulladékot betölteni tilos!

### **Vízellátás**

### **42. §**

(1) Beépítésre szánt területeken új épület építése, meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása, valamint használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az egészséges vízellátás (az OTÉK 46. §-ban előírtak szerint) és oltóvíz ellátás biztosított.

(2) Bármilyen létesítmény, vagy településrész szakaszolt megvalósítása esetén a szakasz használatba vétele csak akkor engedélyezhető, ha az oltóvíz egyidejűleg biztosított.

(3) Amennyiben a közterületen kiépült a közüzemi vízhálózat, új létesítmény építése, meglévő felújítása, és funkcióváltás esetén az arra való csatlakozás kötelező.

(4) Közüzemi hálózatra történő csatlakozás csak abban az esetben engedélyezhető, ha egyidejűleg biztosított a háztartásban keletkező szennyvizek szakszerű kezelése is.

### **Szennyvízelvezetés**

#### **43. §**

(1) Új építményt elhelyezni, ha annak telke előtt közműves szennyvízcsatorna van, csak a közcsatornára való rákötéssel lehet.

(2) A közműpótló berendezést (zárt szennyvíztárolót) új építésű ingatlanon nem lehet létesíteni.

(3) Háztáji állattartás esetén keletkező trágyalé gyűjtésére megfelelően méretezett, zárt medencét kell létesíteni. Ennek hiányában az állattartó épület megépítését, vagy meglévő átalakítását engedélyezni nem szabad.

(4) A trágyatároló, trágyalé gyűjtő építményt lakóépülettől, felszíni vízelvezető rendszertől és élővízfolyástól minimum 15 m távolságra lehet elhelyezni.

(5) Ipari - technológiai szennyvizeket csak megfelelő előtisztítás után szabad a közcsatornába bevezetni. A szükséges tisztítást a keletkezés helyén, telken belül, a hatóság által előírt mértékben kell elvégezni.

### **Csapadékvíz-elvezetés, vízrendezés**

#### **44. §**

(1) Az építési telkek, területek csapadékvíz-elvezetését az OTÉK 47. §. (5) - (10) bekezdései alapján kell megoldani, illetve kezelni.

(2) Az élő vízfolyások rendezett partélétől 6,0 - 6,0 m szélességű sávot (fenntartási sáv) a karbantartás számára szabadon kell hagyni. Ezen a sávon burkolat készítése megengedett, gyalogos- és kerékpárforgalom számára megnyitható, építmény azonban nem helyezhető el.

(3) Az élő vízfolyások területén, kezelési sávjaiban bármilyen tevékenység, műszaki infrastruktúra létesítése csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulásával végezhető.

(4) Az élő vízfolyás vagy ez időszakos vízelvezetés számára létesített árok esetében a meder elrekesztése, a vizek szabad elfolyásának megakadályozása vagy korlátozása (pl. árkok beszántása, vagy eltömítése) tilos!

## Villamos energia ellátás és hírközlés

### 45. §

(1) Az elektromos és hírközlési vezetékek a településen oszlopokra szerelt légvezetéken vezethetők. A hálózatot lehetőleg a közvilágítással közös oszlopsorral kell helyezni.

(2) Mikrohullámú összeköttetést biztosító antenna csak építési engedély alapján létesíthető.

## VII. Fejezet MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

### 46. §

(1) Az értékvédelem az országos illetve helyi önkormányzati rendelettel védetté nyilvánított épített (művi) környezet és annak egyes elemeinek védelmét szolgálja.

(2) A védelemben részesítendő építményeket és azok védőkörzetét a Szabályozási Terv jelöli.

(3) Alapévként kezelendő, hogy védett épületek esetében használatuknak, átépítésüknek feltételeit a védelem szempontjai határozzák meg.

### Országosan védett műemlék

### 47. §

(1) Országos védelmet kell biztosítani a műemlék római katolikus templomnak (Gyarmati út, 1. hrsz.)

(2) A védettség kiterjed a templom területére, funkciójára, tömegére, formai megjelenésére, jelenlegi szerkezeteire, és anyagaira, színezésére, belső berendezéseire, képzőművészeti alkotásaira.

(3) A műemlék épület minden nemű építési, felújítási, átalakítási, karbantartási tevékenysége csak az illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

(4) Műemléki környezetében lévő ingatlanokon történő, építési engedély-köteles tevékenység esetében egyeztetni szükséges az illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatósággal.

### 48. §

(1) Országos védelmet kell biztosítani a Majláth kastélynak (Gyarmati út, 69. hrsz.)

(2) A védettség kiterjed az érintett ingatlan teljes területére, a rajta lévő épületekre, az épületek környezetére, és kerítésére.

(3) A műemlék kastély esetében minden építési, bővítési, felújítási, átalakítási, karbantartási tevékenység csak az illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatóság engedélye alapján végezhető.

(4) A kastély műemléki környezetén belül történő, építési engedélyköteles tevékenység esetén egyeztetni kell az illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatósággal.

(5) Ugyancsak be kell szerezni a hatóság engedélyét esetleges funkció-, illetve tulajdonosváltás esetében is.

(6) A Majláth kastély területével érintkező telkeken, a kastély telekhatárától mért 30 m-en belül épület, illetve melléképület nem helyezhető el, ideiglenes jelleggel sem. Nem helyezhető el építési engedélyhez nem kötött állattartó épület (karám) sem.

### **Régészeti védelem**

#### **49. §**

(1) A község területén nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

- a) 41473 sz. régészeti lelőhely: „Öreg Hradistya” 089/1, 089/2, 089/3, 090, 091/1, 092, 093/1, 093/2, 093/3, 094/1, 094/2, 097 és 098/2 hrsz.-ú földrészletek.
- b) 46019 sz. régészeti lelőhely: 046, 063/11, 063/14, 163/15, 063/16, 063/17 és 063/18 hrsz.-ú földrészletek.

(2) Nem nyilvántartott, de ismert régészeti lelőhely az Ipoly parton a Feketevíz patak torkolatnál és a felhagyott sóderbánya területén lévő ún. “Malomi tábla”. A régészeti területeket a külterületi szabályozási terv jelöli.

### **Helyi értékvédelem**

#### **50. §**

(1) A helyi értékvédelem szabályozásáról külön önkormányzati rendelet intézkedik.

(2) Az Önkormányzat helyi védelmet biztosít az ún. harangláb épületének. (Gyarmati út 129. hrsz.)

(3) A védettség kiterjed az épület tömegére, homlokzataira, formai megjelenésére, anyagára, szerkezetére, nyílászáróira.

(4) A torony épület körül húzható 25 méteres sugarú körön belül további épület, illetve építmény nem helyezhető el.

#### **51. §**

(1) Helyi védelmet biztosít az Önkormányzat az alábbi, népi építészeti értékeket hordozó lakóépületeknek.

- a) Gyarmat utca 28. sz. épületre
- b) Gyarmat utca 53. sz. épületre
- c) Babits M. u. 33. sz. épületre
- d) Babits M. u. 44. sz. épületre
- e) Gyarmati út 4.
- f) Gyarmati út 18.
- g) Gyarmati út 26.
- h) Gyarmati út 29-31.
- i) Gyarmati út 33.
- j) Gyarmati út 46. (Faluház)
- k) Gyarmati út 58.
- l) Gyarmati út 61.
- m) Gyarmati út 62.
- n) Gyarmati út 66.
- o) Gyarmati út 68.
- p) Gyarmati út 69.
- q) Gyarmati út 71.
- r) Babits utca 11.



- s) Babits utca 13.
- t) Babits utca 15.
- u) Babits utca 28.
- v) Babits utca 29.
- w) Babits utca 30.
- x) Babits utca 35.
- y) Babits utca 38.

(2) A védettség kiterjed az épületek tömegére, utcai és udvari homlokzatára, a homlokzaton megjelenő szerkezetekre, anyagokra,

#### **52. §**

(1) Helyi védelmet biztosít az Önkormányzat az ún. pincesor épületeinek.

(2) A védelem kiterjed a pincékre és a pincék elé emelt prэшáz-építményekre, azok eredeti formai megjelenésére, anyagokra, szerkezetekre.

(3) Az eredeti állapottól eltérően történt módosítások, idegen anyag-felhasználásokat a legközelebbi felújítás alkalmával meg kell szüntetni, vagyis az eredeti állapotot vissza kell állítani.

### **VIII. Fejezet KÖRNYEZETVÉDELEM**

#### **Ex-lege lapterületek**

#### **53. §**

A községhatár ÉK-i részén ex-lege lóp található. A lóp a 8005/2001. (MK 156.) KöM értesítő tünteti fel, az alábbi helyrajzi számokon: 048/19/az, 060, 058, 047/3, 047/6 hrsz. A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

#### **Natura 2000 területek**

#### **54. §**

Patvarc közigazgatási területének északi, Ipoly-menti területei a HUDI10008 "Ipoly völgye" különleges madárvédelmi terület részét képezik. A vonatkozó jogszabály: 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről. A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

#### **Ökológiai folyosó területe**

#### **55. §**

Az országos ökológiai hálózat területét az Országos Területrendezési Tervről (OTRT) szóló 2018. CXXXIV. tv. 2. rész jelöli ki. Patvarc közigazgatási területén az ökológiai hálózat mindhárom eleme megtalálható. A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

#### **Tájképvédelmi övezet**

#### **56. §**

Patvarc közigazgatási területének jelentős része tájképvédelmi övezetbe sorolt terület. A terület lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.

#### **57. §**

- (1) A község közigazgatási területe levegőtisztasági szempontból a védett I. kategóriába sorolt.
- (2) A gazdasági minősítésű területek a védett II. kategóriába tartoznak.
- (3) A település közigazgatási területén csak olyan tevékenység folytatható, olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek légszennyező anyag kibocsátása nem haladja meg a Szabályozási Tervben meghatározott terület-felhasználási egységekre a rendeletben előírt kibocsátási határértéket.

#### **58. §**

- (1) A község területén bármely tevékenység csak abban az esetben engedélyezhető és folytatható, ha az általa okozott zaj és rezgés nem haladja meg nappal az 50, éjszaka a 40 dB hangnyomás szintet.
- (2) Építési-felújítási munkák végzésének napi időtartamát a jegyző korlátozhatja, ha megítélése szerint a keletkező zajszint a lakosság nyugalma zavarja.

#### **59. §**

- (1) A háztartásokban keletkező szemét, és egyéb hulladékok gyűjtése, elszállítása Önkormányzati feladat.
- (2) A település közigazgatási területén hulladék nem helyezhető el, illegális hulladék lerakóhely nem létesíthető. A szabály ellen vétőket az Önkormányzat megbírságozhatja és az illegálisan lerakott hulladék elszállítására kötelezheti.

### **IX. Fejezet EGYÉB ELŐÍRÁSOK**

#### **60. §**

- (1) Az Önkormányzat elővásárlási jogot tart fenn az alábbi ingatlanokra
  - a) 017/10 hrsz. területre,
  - b) 307 hrsz. területre.
- (2) Az Önkormányzat külön rendeletben intézkedik a temető rendjére.
- (3) A régészeti lelőhelyként megjelölt részeken bármilyen földmunka, illetve építési jellegű egyéb munka csak az illetékes építésügyi és örökségvédelmi hatóság előzetes engedélyével, és a régészeti feltáró munkák elvégzése után történhet.
- (4) Amennyiben építési munkák végzése során régészeti leletnek minősülő tárgy kerülne elő, vagy régészeti lelőhelyre utaló nyomok kerülnek felszínre, értesíteni szükséges a Nógrád Megyei Múzeumot.

### **X. Fejezet TILALMAK ÉS KORLÁTOZÁSOK**

#### **61. §**

- (1) A 2119 sz. út külterületi szakaszai mentén, annak tengelyétől számított 50-50 m távolságon belül építményt elhelyezni csak az illetékes közlekedési hatóság engedélyével szabad.
- (2) A működő temető szélétől mért 50 méteres védőtávolságon belül ásott kút nem létesíthető, meglévő kút vizének minden célú felhasználása tilos.
- (3) Mezőgazdasági és egyéb munkagépeknek (kombájn, traktor), valamint szállító eszközöknek (buszok, kamionok) közterületen történő tartós tartózkodását meg kell tiltani.

## **XI. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **62. §**

Ez a rendelet 2022. január 14-én lép hatályba, és rendelkezéseit az első fokon el nem bírált esetekben is alkalmazni kell. A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Patvarc Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 9/2003. (V.27.) számú önkormányzati rendelete hatályát veszti.

**/: Bernáth Kornélia :/**  
polgármester

**/: dr. Varga Andrea :/**  
jegyző

Kihirdetve Patvarc 2021. december 18.

**/: dr. Varga Andrea :/**  
jegyző