

# BAKTALÓRÁNTHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVUSELŐ-TESTÜLETÉNEK

.../2022. (... ...)

## önkormányzati rendelete

### Baktalórántháza Város Helyi Építési Szabályzatáról

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. 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 településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró: állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízügyi és területi vízvédelmi hatóságként eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály; közlekedésért felelős miniszter; Nemzeti Közlekedési Hatóság, mint légiközlekedési hatóság; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hivatal; Nemzeti Földügyi Központ; honvédelemért felelős miniszter; Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Rendőr-főkapitányság; bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, Vaja Város Önkormányzat, Kántorjánosi Község Önkormányzat, Ófehértó Község Önkormányzat, Besenyőd Község Önkormányzat, Levelek Nagyközség Önkormányzat, Nyírkércs Község Önkormányzat, Nyírfák Község Önkormányzata, Nyírfák Község Önkormányzata továbbá Rohod Község Önkormányzata Képviselő-testületének településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 14/2017. (XI.30.) önkormányzati rendeletben nevesített partnerek véleményének kikérésével, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított végső szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

# ELSŐ RÉSZ

## Általános Előírások

### I. Fejezet

#### Általános előírások

#### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

##### 1. §

E rendelet *(a továbbiakban: Rendelet)* hatálya Nyírbogdány Község *(a továbbiakban: Község)* közigazgatási területére terjed ki.

##### 2. §

(1) A *Rendelet* hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet és a magasabb szintű jogszabályok, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15. állapot szerinti előírásainak, illetve a hatályos helyi rendeletek előírásainak betartásával lehet.

(2) Az OTÉK előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Nyírbogdány Község Önkormányzatának a településképp védelméről szóló 2/2018. (I.25.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.

##### 3. §

A *Rendelet* mellékletei: 1. melléklet: T-3.b-K jelű szabályozási terv – külterület (M=1:8000), 2. melléklet: 2. melléklet: T-3.b-B jelű szabályozási terv (továbbiakban: SZT) – belterület (M=1:4000), 3.sz melléklet: a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei, 4.sz. melléklet: tevékenységjegyzék.

##### 4. §

Az SZT-n ábrázolt szabályozási beavatkozások mértéke méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az Önkormányzatnál tárolt digitális SZT-n.

##### 5. §

(1) Az SZT határelemeket, a szabályozás alapelemeit, a szabályozás másodlagos elemeit, továbbá a védelem, korlátozás, kötelezettség elemeit, és tájékoztató elemeket tartalmaz.

(2) A belterületi határvonalat a Képviselő-testület az SZT alapján határozza meg.

(3) Terület belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.

## **2. Értelmező rendelkezések**

### **6. §**

E rendelet alkalmazásában: *Szabályozási szélesség*: tervezett közterület szélessége.

### *II. Fejezet*

#### *Közterület alakítására vonatkozó előírások*

### **7. §**

(1) A SZT által jelölt helyen a helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az Étv. előírásainak megfelelően, az eljárás lefolytatására illetékes hatóság, a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyeztetheti.

(2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett, visszamaradó ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, abban az esetben a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

### **8. §**

Közterület szélesítéssel érintett telekrészen meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető, új építmény csak a közterületre vonatkozó szabályok szerint létesíthető, új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesíthető.

### **9. §**

(1) Magánút kialakítható.

(2) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni.

### **10. §**

A közterület-alakításra vonatkozó egyéb szabályokat *a helyi településképi rendelet* határozza meg.

### *III. Fejezet*

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

## **3. Helyi értékvédelem**

### **11. §**

*A helyi településképi rendelet* határozza meg az épített környezet helyi értékeinek védelme alá vont egyes elemeinek jegyzékét, azokra vonatkozó településképi szabályokat.

## 4. Kulturális örökségvédelem

### 12. §

(1) A SZT által jelölt helyen található nyilvántartott régészeti lelőhelyek az illetékes örökségvédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján az SZT-n jelöltek.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) Régészeti leletek, illetve objektumok előkerülése esetén az építkezést/földmunkát haladéktalanul fel kell függeszteni, és a jegyző útján az illetékes örökségvédelmi hatóságot soron kívül értesíteni kell.

## 5. Klímabarát településszerkezet kialakítására vonatkozó külön előírás

### 13. §

A klímabarát településszerkezet kialakítását elősegítő gyepfelületek, erdőterületek az SZT-n jelöltek.

### *IV. Fejezet*

### *A táj- és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások*

### 14. §

(1) A SZT által jelölt helyen található védett táj- és természetvédelmi területek *(a továbbiakban együtt: védett területek)* az SZT-n jelöltek. A védett területeken e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Az országos ökológiai hálózat magterületén e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

### 15. §

A helyi településképi rendelet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait.

### 16. §

**Birtokközpont** védett területen, „Mko” jelű mezőgazdasági terület (korlátozott) övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosó és magterület övezetében, valamint kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében nem alakítható ki, kivételt képeznek ez alól a meglévő kivett művelésű ágú földrészletek.

## 6. Környezetvédelem

### 17. §

A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket *(a továbbiakban együtt: környezetterhelési határértékek)* és a kapcsolódó előírásokat a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

### 18. §

A SZT által jelölt helyen a területek használata úgy történhet, hogy a használat

- a) legfeljebb a megengedett *környezetterhelési határértéken* belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozhat,
- b) környezetszennyezést és környezetkárosítást ne okozzon.

### 19. §

Veszélyes hulladék tárolására szolgáló telephely a SZT által jelölt helyen nem létesíthető.

## 7. Vizek védelme

### 20. §

- (1) A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell fenntartani, illetve kiépíteni.
- (2) Az összegyűjtött csapadékvizek a befogadóba csak tisztán, vagy a vízjogi vagy a környezetvédelmi engedélyben előírt minőségben vezethető. A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

### 21. §

- (1) Hidrogeológiai "B" védőövezet határán belül tilos a terület használata során erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása, veszélyes hulladéklerakó létesítése, egyéb ipari szennyvíz szikkasztás, hígtrágya és trágyalé leürítés.
- (2) Vízbázis védőterületen a felszíni vizek védelme érdekében a vízelvezető árkok vízelvezető képességét folyamatosan fenn kell tartani, abba pangó víz, szemét és egyéb szennyező anyag nem kerülhet be.
- (3) A vízbázis védőidomának felszíni vetületén csak olyan tevékenység végzésére kialakított építmény helyezhető el az övezeti, építési övezeti és vonatkozó jogszabályok betartása mellett, amely nem teszi lehetővé a terület felszínalatti vizeinek mennyiségi és minőségi megóvását.
- (4) A felszín alatti vízbázis belső védőövezetben a terület használata során hígtrágya és trágyalé, szennyvíz, tisztított szennyvíz, szennyvíziszap, valamint egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő felhasználása tilos. Szerves és műtrágya tárolására építményt, műtárgyat létesíteni tilos.
- (5) A felszín alatti vízbázis belső védőövezetben a terület használata során tilos növényvédő szert tárolására, növényvédőszer raktározására építményt, műtárgyat létesíteni.

### 22. §

A vízfolyások védőtávolsága, vízfelületek kezelősávja az SZT jelöltek, amennyiben nem jelölt, abban az esetben a külön jogszabály szerinti érték.

## **8. Zaj- és rezgés elleni védelem**

### **23. §**

(1) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj, rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó jogszabály által előírt zajterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

## **9. Levegővédelem**

### **24. §**

A terület használat során a levegővédelem érdekében e rendelet előírásain túl a vonatkozó hatályos országos és helyi jogszabályok szerint kell eljárni.

## **10. Termőföld- és talaj védelme**

### **25. §**

A terület használat során a termőföld védelme és a talajvédelem érdekében e rendelet előírásain túl a vonatkozó hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

## **11. Kommunális szennyezés**

### **26. §**

(1) A SZT által jelölt helyen szennyvíz szikkasztása tilos.

(2) A szennyvízhálózat kiépítéséig szennyvíz tisztítása és elhelyezése - *külön jogszabálynak megfelelő* – egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása - *külön jogszabály szerint kialakított* – egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

### *VI. Fejezet*

#### *Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások*

### **27. §**

A belvízzel veszélyeztetett területeken csak a vízrendezést, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet építeni, oly módon, hogy a földszinti padlósínt magassága az előfordult legmagasabb elöntési szinthez képest legalább 0,60 méter magasra kerüljön talajvíz elleni szigetelés technológiájának kivitelezése mellett. Ezen területeken pince, pinceszint nem létesíthető.

## *VII. Fejezet*

*Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)*

### **12. Telekalakítás**

#### **28. §**

- (1) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.
- (2) Telekalakítás során újonnan nem alakítható ki közterület kapcsolat nélküli telek (zárványtelek), vagy új úszótelek.

### **13. Telekalakítás különleges esete**

#### **29. §**

Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekterület méretnél kisebb telkek is kialakíthatók közműépítmények (pl. transzformátorház, szennyvízáttemelő stb) elhelyezése érdekében, valamint közcélú közlekedési területek (pl. járda, kerékpárút stb) számára.

## *VIII. Fejezet*

*Közművek előírásai*

#### **30. §**

(1) A meglévő és a tervezett közüzemi vízellátás, szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - szolgalmi, vezeték jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

#### **31. §**

A villamosenergia ellátás, vezetékes- és vezeték nélküli elektronikus hírközlésre vonatkozó elhelyezési szabályokat a *helyi településképi rendelet* rögzíti.

#### **32. §**

A meglévő és tervezett közmű védőterületén belül e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

## **14. Építés általános szabályai**

### **33. §**

- (1) Az Építés általános szabályai rész a SZT által jelölt helyre vonatkoznak, amennyiben e rendeletben a vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Építési telken melléképítmény és kiegészítő épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha elhelyezése, építése az építési övezetben létesíthető főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.
- (3) Építményt elhelyezni akkor is lehet, ha a kialakult telekméret nem éri el az építési övezetre előírt minimálisan alakítható telekméretet, de a többi – az építési telekre vonatkozó – előírás betartható és a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.
- (4) Az építési helyen kívül eső, meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, rendeltetésmódosítása megvalósítható, de térfogata csak építési helyen belül növelhető.
- (5) A telek homlokvonalán kerítéssel egybeépített góré megtartható, felújítható, a helyi jelleg megőrzése érdekében a kialakult állapotnak megfelelő helyen és méretben új építhető.
- (6) Terepszint alatt építmény - a melléképítmények kivételével - csak az építési helyen belül helyezhető el.
- (7) Az Lf jelű és a Vt jelű építési övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (például: tárolás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek, amennyiben megengedett állattartás stb.) önálló épületben (kiegészítő épületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött.
- (8) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet, kiegészítő épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy attól 0,5-1,0 m között kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az építési hellyel érintkező telekhatártól távolabb, de legfeljebb 3,0 m távolságra is el lehet helyezni.
- (9) Az átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az övezeti előírások szerinti telekméretnek figyelembevételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki, a két utca felől.
- (10) Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (11) A lakó- és településközpont építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület homlokzati fala a közterület felé nyílás nélküli kialakítású nem lehet.
- (12) Tűzrakó hely, kültéri medence elhelyezése esetén a telekhatártól legalább 3 méter széles védőtávolságot kell tartani.
- (13) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének személygépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell, kivételt képeznek ez alól a közmű területek telkei.

### **35. §**

- (1) A közigazgatási területen lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz építményként nem telepíthető és szállás lakó- vagy tároló funkció ellátására még ideiglenesen sem helyezhető el.
- (2) Konténerépítmény állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területen konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés idejére, és legfeljebb öt év időtartamra helyezhető el, kizárólag felvonulási építményként.

- (3) Újonnan állattartás céljára szolgáló építmény (például: trágyatároló, istálló stb.) az oktatási, nevelési intézmény telekhatárától, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 méteres távolságon belül nem létesíthető.
- (4) A 10 méternél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a közlekedési csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.
- (5) Közműpótló berendezések a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően létesíthetők.
- (6) A szennyvízhálózat kiépítéséig szennyvíz tisztítása és elhelyezése - külön jogszabálynak megfelelő – egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása - külön jogszabály szerint kialakított – egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet. A szennyvízbekötést a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti határidőn belül kell teljesíteni.
- (7) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolóhelyek fásítandók, legalább 4-4 parkolóhelyenként 1 db előnevelt (legalább 3 éves) a 2. függelék szerinti honos vagy meghonosodott fafajokat kell elsődlegesen telepíteni vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 méter szélességben - legalább 3 m<sup>2</sup>/fa méretűnek kell lenni.

#### *X. Fejezet*

*Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei*

### **36. §**

- (1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a Község területe II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.
- (2) 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 4. melléklete szerinti tartalommal.

MÁSODIK RÉSZ  
Részletes övezeti előírások

*XI. Fejezet*  
*Beépítésre szánt övezetek előírásai*

**16. Beépítésre szánt területek**

**37. §**

A község területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Lakóterület, ezen belül
  - aa) Kertvárosias lakóterület (Lke)
  - ab) Falusias lakóterület (Lf)
- b) Vegyes terület, ezen belül
  - ba) Településközponti vegyes terület (Vt)
- c) Gazdasági terület, ezen belül
  - ca) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
  - cb) Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
  - cc) Ipari gazdasági terület (Gip)
- d) Üdülőterület, ezen belül
  - da) Hétvégi házas üdülőterület (Üh)
- e) Különleges terület, ezen belül
  - ea) Nagyterjedésű sportolási célú terület és kempingterület (Ksp)
  - eb) Temető területe (Kt)
  - ec) Pihenős-rekreációs célú terület (Ksz)
  - ed) Oktatási központ terület (Kokt)
  - ee) Kastélykert terület (Kk)
  - ef) Mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)
  - eg) Szennyvíztisztító telep terület (Kszv)
  - eh) Közmű terület (Kkö)
  - ej) Adótorony (Ka)

**38. §**

Az építési övezetekben az SZT-n "telken belüli kötelező zöldfelület"-tel jelölt helyeken és méretben, egyszintű növényállományt kell telepíteni. Ez alól kivételt jelent a lakóterület és a gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek közötti sáv, ahol az övezeti előírás szerinti helyeken és méretben legalább háromszintű növényállományt (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni. A növényállomány az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak, kapuk számára megszakíthatók, illetve annak 25 %-ában fásított parkolók is (a lakóterülettel közvetlen határolt oldal kivételével) kialakíthatók. A védőfásítás beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

## 17. Kertvárosias lakóterület (Lke)

### 39. §

(1) A kertvárosias lakóterület a szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb 6,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, az alábbiak szerint:

- a) a kialakítható legkisebb telekterületet el nem érő, meglévő telken egy rendeltetési egység alakítható ki,
- b) a kialakítható legkisebb telekterületet elérő telek legfeljebb két rendeltetési egységgel építhető be,
- c) a kialakítható legkisebb telekterület legalább kétszeresét elérő telken legfeljebb négy rendeltetési egység alakítható ki.

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezetben 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) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben

- a) a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenységet befogadó épület,
- b) üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

(4) Az övezetben a 3. sz. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, ipari- szolgáltató és kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.

(5) A területen nem helyezhető el a megengedett lakásszámot meghaladó vendégszobaszámú épület, szálláshely szolgáltató épület és egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület.

(6) Kertvárosias lakóterület (Lke-1) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Lke-1
- b) a beépítés módja: oldalhatáron álló (O)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 550 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 50%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter
- h) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- k) közműellátás mértéke: teljes.

(7) Kertvárosias lakóterület (Lke-2) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Lke-2
- b) a beépítés módja: oldalhatáron álló (O)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 50%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 méter
- h) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint

- k)* közműellátás mértéke: teljes.
- (8) Kertvárosias lakóterület (Lke-3) építési övezetének beépítési paraméterei:
- a)* az építési övezet jele: Lke-3
  - b)* a beépítés módja: szabadonálló (SZ)
  - c)* a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
  - d)* a legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup>
  - e)* a legkisebb zöldfelület: 50%
  - f)* a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter
  - g)* az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: kialakult
  - h)* az előkert legkisebb mélysége: kialakult
  - i)* az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - j)* a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - k)* közműellátás mértéke: teljes.

(9) Az Lke övezetben, ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

(10) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, a kiegészítő épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló főépítmény mögött (oldalhatáron állóan vagy az építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadon állóan) is elhelyezhetők. A telek első 15 méteres részén a kiegészítő épületeket csak a rendeltetési egységet magában foglaló épülethez csatlakozóan lehet elhelyezni.

(11) Az építési helyen belül a főépítménynek mindig az utca felől kell elhelyezkednie.

(12) Helyi jelleg miatt egy telken mindkét oldalon álló beépítés esetén az építési övezetben kialakulttal ellentétes oldalhatáron álló épület, mint meglévő épület felújítható.

## **18. Falusias lakóterület (Lf)**

### **40. §**

(1) A Falusias lakóterület Lf építési övezetbe legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló 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 – :

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

(3) Falusias lakóterület (Lf-1) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a)* az építési övezet jele: Lf-1
- b)* a beépítés módja: oldalhatáron álló (O)
- c)* a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d)* a legkisebb kialakítható telekterület: 600 m<sup>2</sup>
- e)* a legkisebb zöldfelület: 40%
- f)* a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter

- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter
  - h) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
  - i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - k) közműellátás mértéke: teljes
- (4) Falusias lakóterület (Lf-2) építési övezetének beépítési paraméterei:
- a) az építési övezet jele: Lf-2
  - b) a beépítés módja: oldalhatáron álló (O)
  - c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
  - d) a legkisebb kialakítható telekterület: 800 m<sup>2</sup>
  - e) a legkisebb zöldfelület: 40%
  - f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter
  - g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 méter
  - h) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
  - i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - k) közműellátás mértéke: teljes
- (5) Az övezetben a 3. sz. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, ipari- szolgáltató és kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.
- (6) Az Lf övezetben, ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadon álló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.
- (7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, a kiegészítő épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron állóan vagy az építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadon állóan) is elhelyezhetők. A telek első 15 méteres részén a kiegészítő épületeket csak a rendeltetési egységet magában foglaló épülethez csatlakozóan lehet elhelyezni.
- (8) Az építési helyen belül a főépítménynek mindig az utca felől kell elhelyezkednie.
- (9) Helyi jelleg miatt egy telken mindkét oldalon álló beépítés esetén az építési övezetben kialakulttal ellentétes oldalhatáron álló épület, mint meglévő épület felújítható.

## **19. Településközponti vegyes terület (Vt)**

### **41. §**

- (1) A településközponti vegyes terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :
- a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) kézműipari,
  - d) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
  - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - f) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - g) sportrendeltetést is tartalmazhat.

- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el
- új önálló üzemanyagtöltő,
  - önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (4) Településközponti vegyes terület (Vt-1) építési övezetének beépítési paraméterei:
- az építési övezet jele: Vt-1
  - a beépítés módja: oldalhatáron álló (O), azonban amennyiben a telek két oldala közötti utcai merőleges távolság 15 méternél hosszabb, abban az esetben az oldalhatáron álló beépítési mód helyett építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadonálló épületelhelyezés is megengedett az építési övezeti előírások betartásával.
  - a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
  - a legkisebb kialakítható telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - a legkisebb zöldfelület: 30%
  - a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
  - az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter.
  - az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
  - az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - közműellátás mértéke: teljes
- (5) Településközponti vegyes terület (Vt-2) építési övezetének beépítési paraméterei:
- az építési övezet jele: Vt-2
  - a beépítés módja: szabadonálló (SZ)
  - a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
  - a legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup>
  - a legkisebb zöldfelület: 30%
  - a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
  - az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 méter.
  - az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
  - az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - közműellátás mértéke: teljes
- (5) Az övezetben a 3. sz. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, ipari- szolgáltató és kisüzemi tevékenység csoportjai kivételosen sem helyezhetők el.
- (6) Helyi jelleg miatt egy telken mindkét oldalon álló beépítés esetén az építési övezetben kialakulttal ellentétes oldalhatáron álló épület is, mint meglévő épület felújítható.

## 20. Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

### 42. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:
- igazgatási, egyéb irodaépület,
  - sportépítmény,
  - üzemanyagtöltő,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
  - egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Gksz-1
- b) a beépítés módja: oldalhatáron álló (O)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1500 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 25%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-2) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Gksz-2
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 2500 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 25%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-2) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Gksz-2
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 4000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 25%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

## 21. Egyéb ipari terület (Ge)

### 43. §

(1) Az egyéb ipari terület olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál – környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló tevékenységhez szükséges építmények – amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

- (2) A SZT-n Ge építési övezeti jellel jelölt egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.
- (3) Az építési övezetben a környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású, nem különlegesen veszélyes gazdasági tevékenységhez (például: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, településüzemeltetés stb) szükséges építmények, továbbá kereskedelmi és szolgáltató épület is elhelyezhető.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető még - az OTÉK 32. § felsoroltak közül -
- a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
  - a köztárgyak,
  - a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
  - a megújuló energiaforrások műtárgya – kivéve szélerőmű, szélenergia park – amely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.
- (5) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetőek el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (6) Az egyéb ipari területen az alábbi előírásokat is alkalmazni kell:
- Amennyiben a területen végzett tevékenység zajkibocsátása meghaladja a zajvédelmi határértéket, akkor zaj elleni védekezésre szolgáló műszaki megoldást, „védőművet” (pl. zaj árnyékoló fal, zajgátló létesítmény stb) az építető a saját területén és saját költségén köteles kialakítani.
  - Nem helyezhető el bűzös tevékenységet befogadó épület, építmény, még akkor sem, ha az a helyi lakosság alapellátását szolgálja.
- (7) Az egyéb ipari terület építési övezetének beépítési paraméterei:
- az építési övezet jele: Ge
  - a beépítés módja: szabadonálló (SZ)
  - a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
  - a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
  - a legkisebb zöldfelület: 30%
  - a megengedett legnagyobb épületmagasság: -9,5 méter
  - az előkert legkisebb mélysége
    - amennyiben azon az SZT telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, akkor 20 méter,
    - amennyiben az SZT nem jelöl telken belüli kötelező zöldfelületet, abban az esetben 10 méter.
  - az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
  - közműellátás mértéke: hiányos.
- (8) Az építési övezetben az előírt legnagyobb épületmagasság - technológiailag indokolt mértékig - az épületrészeknél, illetve műtárgyaknál (pl. siló, kémény, terménytároló stb.) legfeljebb 20 méterig növelhető.

## 22. Ipari gazdasági terület (Gip)

### 44. §

- (1) Az ipari gazdasági terület a szabályozási terven Gip jellel jelölt, építési övezet, mely olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetőek el.
- (2) A terület építési övezeteiben, egyéb ipari terület, az ipari, energia szolgáltatási és a település-gazdálkodás létesítményei helyezhetőek el.

- (3) Az építési övezet elsősorban ipari és raktárépületek elhelyezésére szolgál, ahol
- ipari termelő üzemek,
  - raktárak és más tároló építmények,
  - energiaszolgáltatás létesítményei,
  - üzemanyagtöltő állomás,
  - gépjármű tárolók,
  - kereskedelmi, szolgáltató területen is elhelyezhető létesítmények,
  - a területhez tartozó védőfásítás, telken belüli zöldfelületek helyezhetők el.
- (4) Az övezetben kivételesen sem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzeme-gészség-ügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.
- (4) Az ipari gazdasági terület (Gip-1) építési övezetének beépítési paraméterei:
- az építési övezet jele: Gip-1
  - a beépítés módja: szabadonálló (SZ)
  - a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
  - a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
  - a legkisebb zöldfelület: 40%
  - a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter
  - az előkert legkisebb mélysége
    - amennyiben azon az SZT telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, akkor 20 méter,
    - amennyiben az SZT nem jelöl telken belüli kötelező zöldfelületet, abban az esetben 10 méter
  - az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
  - közműellátás mértéke: hiányos.
- (5) Az ipari gazdasági terület (Gip-1) építési övezetének beépítési paraméterei:
- az építési övezet jele: Gip-1
  - a beépítés módja: szabadon álló álló (SZ)
  - a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
  - a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
  - a legkisebb zöldfelület: 40%
  - a megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,5 méter
  - az előkert legkisebb mélysége
    - amennyiben azon az SZT telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, akkor 20 méter,
    - amennyiben az SZT nem jelöl telken belüli kötelező zöldfelületet, abban az esetben 10 méter
  - az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
  - a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
  - közműellátás mértéke: hiányos.
- (6) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, de annak magassága 30 métert nem haladhatja meg, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (7) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, 15 m-es es sávban, a telek kötelező zöldterületeként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.
- (8) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teher-szállítást bonyolító kapubehajtó nem alakítható ki.

- (9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:
- felújítható,
  - lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
  - lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
  - a tetőtér beépíthető, térfal építése megengedett,
  - a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

### 23. Hétfégi házas üdülőterület (Üh)

#### 45. §

- (1) A szabályozási terven Üh jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint hétfégi házas üdülőterületek.
- (2) A hétfégi házas üdülőterület (Üh) építési övezetének beépítési paraméterei:
- az építési övezet jele: Üh
  - a beépítés módja: szabadonálló (SZ)
  - a megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
  - a legkisebb kialakítható telekterület: 600 m<sup>2</sup>
  - a legkisebb zöldfelület: 40%
  - a megengedett legnagyobb épületmagasság: 3,0 méter
  - az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
  - az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
  - a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
  - közműellátás mértéke: hiányos.
- (3) A hétfégiházasp övezetben elhelyezhető
- az üdülönépeség ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - kisebb jelentőségű, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró sportlétesítmény.
- (4) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.
- (5) A fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület az övezet területén nem helyezhető el.
- (6) Az övezetben elhelyezhető kereskedelmi funkciójú önálló épület nettó szintterülete az övezeti előírások betartása esetén sem haladhatja meg a 100 m<sup>2</sup>-t.
- (7) Gépjárműveket kizárólag saját telken lehet elhelyezni épülettel egybeépített garázsban vagy parkolóhelyen.
- (8) Az övezetben meglévő épületek nem minősíthetők át lakóépületté.
- (9) Hétfégiházasp üdülőterületen a melléképítmények közül kizárólag:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - zárt hulladékártály-tároló,
  - kerti építmény,
  - a funkcióhoz kapcsolódó tároló (kerti kisgép, kerti bútor, kerékpár stb.)
  - 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

## 24. Különleges terület – Nagykiterjedésű sportolási célú terület és kempingterület (Ksp)

### 46. §

- (1) Nagykiterjedésű sportolási célú terület és kempingterület (Ksp) a szabadtéri sportlétesítmények, sportolási célú épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló, illetve kempingezést kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Sportépület átépítése, felújítása, új épület elhelyezése esetén a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK alapján a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- (3) A nagykiterjedésű sportolási célú terület és kempingterület (Ksp) építési övezetének beépítési paraméterei:
  - a) az építési övezet jele: Ksp
  - b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
  - c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
  - d) a legkisebb kialakítható telekterület: 2500 m<sup>2</sup>
  - e) a legkisebb zöldfelület: 40%
  - f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter
  - g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
  - h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
  - i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
  - j) közműellátás mértéke: hiányos.
- (4) Az építési övezetben az előírt legnagyobb épületmagasság - technológiailag indokolt mértékig - az épületrészeknél, illetve műtárgyaknál (pl. lelátó, kilátó, ugrótorony, csúszda, egyéb sporttevékenységet szolgáló építmény, stb.) legfeljebb 15 méterig növelhető.

## 25. Különleges terület – Temető terület (Kt)

### 47. §

- (1) A különleges temető terület (kt) övezetbe a településen meglévő, működő temető területe tartozik.
- (2) A temető terület (Kt-1) építési övezetének beépítési paraméterei:
  - a) az építési övezet jele: Kt
  - b) a beépítés módja: szabadon álló álló (SZ)
  - c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
  - d) a legkisebb kialakítható telekterület: 2000 m<sup>2</sup>
  - e) a legkisebb zöldfelület: 40%
  - f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter
  - g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
  - h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
  - i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
  - j) közműellátás mértéke: teljes.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető
  - a) sírbolt és síremlék, dísz- és szórókút,
  - b) ravatalozó, urnafal, temetőkápolna,
  - c) rendeltetéshez szükséges iroda,
  - d) üzemeltetési és szociális épület, továbbá
  - e) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

## **26. Különleges terület – Pihenős – rekreációs célú terület**

### **48. §**

(1) Különleges pihenős-rekreációs célú területe (Ksz) a turisztikai-, az üdülő-, és pihenőcentrum és szabadidős sport területe. Az övezetben a turista- és idegenforgalom, a szálláshely szolgáltatás, a vendéglátás, a pihenés, szabadidős tevékenységek létesítményei, szabadidős-sportcélú épületek, horgászturizmus építményei, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, irodaépület, az alternatív energia-hasznosítás építményei, létesítményei helyezhetők, valamint a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények.

(2) A pihenős-rekreációs célú terület (Ksz) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Ksz
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: teljes.

(3) A zöldfelületi arány megállapításához az övezetben található vízfelület 100%-ban beszámítható.

## **27. Különleges terület – Oktatási központ terület**

### **49. §**

(1) Különleges oktatási központ terület (Kokt) övezetében elsősorban oktatási célú épület, és azokat kiszolgáló létesítmények, illetve az oktatási célt kiszolgáló épületek, konyha, étterem, könyvtár, kerti tároló, és kizárólag a működéshez szükséges gazdasági épület helyezhető el. A területen kivételesen közösségi szálláshelyek is elhelyezhetők.

(2) A pihenős-rekreációs célú terület (Ksz) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Ksz
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: teljes.

## **28. Különleges terület – Kastélykert terület**

### **50. §**

(1) A különleges kastélykert terület (Kk) övezetébe a Dégenfeld kastély területe tartozik.

(2) A területen elhelyezhető oktatási, pihenést szolgáló építmények, kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató épület, vendéglátó épület, szolgálati lakás, kizárólag a működéshez szükséges gazdasági épület.

(3) Az övezet területén nem helyezhető el egyéb ipari, gazdasági funkciójú épület, üzemanyag-töltő állomás, parkolóház, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb teher- és szállító járművek számára.

(4) A pihenős-rekreációs célú terület (Kk) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kk
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: teljes.

## 29. Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)

### 51. §

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetében (Kmű) a növénytermesztés, terménytárolás és terményfeldolgozás épületei, állattartó és feldolgozó épületek és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel kapcsolatos szociális épület helyezhető el.

(2) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmö) terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kmű
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 10000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

(3) Mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 1 szolgálati lakás is.

(4) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, de annak magassága 30 métert nem haladhatja meg, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.

(5) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

(6) Az elő-, oldal- és hátsókertben a szabályozási terv szerint védő zöldsávot kell kialakítani (kötelező fásítás). A különleges mezőgazdasági üzemi terület zöldfelületének (háromszintű növényzet és kötelező fásítás) tervezésénél a területre jellemző őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni. A területen a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, min. 16/ 18 cm törzsátmérőjű fa ültetendő.

A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.

(7) Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható.

(8) A zavaró hatású mezőgazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével – telken belüli kötelező zöldfelület, védőfásítás – lehet engedélyezni. Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

(9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telkek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
- d) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
- e) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

### **30. Különleges terület – Szennyvíztisztító telep terület (Kszv)**

#### **52. §**

(1) A különleges szennyvíztisztító telep terület (Kszv) övezetében a szennyvíztisztítással, és -kezeléssel kapcsolatos technológiai és kezelő építmények, műtárgyak helyezhetők el.

(2) Az építési övezeten belül a tevékenységet kiszolgáló építmények, műtárgyakon kívül csak az alaprendeltetést kiszolgáló, ahhoz szorosan kötődő raktár, iroda és járműtároló helyezhető el.

(3) A szennyvíztelep terület (Kszv) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kszv
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 2500 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) terepszint alatti építmény területe az építési helyen belül max. 20 %
- h) a szennyvíztisztító telep technológiai és kezelő építményeit, műtárgyait az SZT-n jelölt építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy a szennyvíztisztító védőtávolsága a lakóterületbe ne nyúljon bele.
- i) közműellátás mértéke: hiányos.

(4) Az építési övezetben az előírt megengedett legnagyobb épületmagasság technológiailag indokolt mértékig az épületrészeknél, illetve műtárgyaknál legfeljebb 15 méterig növelhető.

### **31. Különleges terület – Közmű terület (Kkö)**

#### **53. §**

(1) Különleges közmű terület (Kkö) csak a közműekkel továbbá elektromos ellátással kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.

(2) A közmű terület (Kkő) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kkő
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: kialakult
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: hiányos

### **32. Különleges terület – Adótorony terület (Ka)**

#### **54. §**

(1) A különleges adótorony terület (Ka) övezetébe kizárólag vezeték nélküli távközlési célú torony és kiszolgáló épület, átjátszó állomás helyezhető el az egyéb övezeti mutatók betartásával.

(2) A különleges adótorony terület (Ka) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Ka
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 20,0 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: hiányos

### **33. Beépítésre nem szánt területek**

#### **55. §**

A község területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- |    |  |        |
|----|--|--------|
| a) | Közlekedési és közmű területek, ezen belül:  |        |
|    | aa) országos fő- és mellékutak   | Köu-o  |
|    | ab) helyi kiszolgáló utak  | Köu-k  |
|    | ac) mezőgazdasági kiszolgáló út  | Köu-mg |
|    | ae) egyvágányú vasútvonal és vasútállomás  | Kök    |
| b) | Zöldterületek:   |        |
|    | ba) közkertek területe   | Zkk    |
| c) | Erdőterületek:   |        |
|    | ca) védelmi erdő területe  | Ev     |
|    | cb) közjóléti erdő   | Ek     |
|    | cc) gazdasági erdő területek   | Eg     |
| d) | Mezőgazdasági területek:   |        |
|    | da) általános mezőgazdasági terület  | Má     |
|    | db) kertes mezőgazdasági terület   | Mk     |
|    | dc) mezőgazdasági terület – korlátozott  | Mko    |
| e) | Vízgazdálkodási területek:   | V      |
| f) | Természetközeli területek:   | Tk     |
| g) | Beépítésre nem szánt különleges terület,   |        |
|    | ga) Megújuló energiaforrások<br>hasznosításának céljára szolgáló terület             | Ken    |
|    | gb) Lezárt hulladékkezelő, hulladéklerakó<br>terület                                 | Khull  |
|    | gc) Nyersanyag kitermelés (bánya) nyersanyag<br>feldolgozás céljára szolgáló terület | Kb     |

### **34. Közlekedési és közmű területek**

#### **56. §**

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

(2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódnak:

- országos közutak, övezeti jel: Köu-o, szabályozási szélessége: 14-30 m
- helyi kiszolgáló utak, övezeti jel: Köu-k, szabályozási szélessége: kialakult – 16,0 m
- mezőgazdasági kiszolgáló út, övezeti jel: Köu-mg, szabályozási szélessége kialakult – 16,0 m
- egyvágányú vasútvonal és vasútállomás, övezeti jel: Kök, szabályozási szélessége kialakult

- (3) A közlekedési területeket, létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a vonatkozó szabvány előírások alapján a SZT tünteti fel.
- (10) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembevételével a SZT tartalmazza.
- (11) Közlekedési célra területet kialakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati Szabványoknak, az OTÉK előírásainak és a HÉSZ-nek megfelelően szabad.
- (12) A közforgalom előtt nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési terv készítése során kell meghatározni, a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.
- (13) A közlekedési területen belül:
- bármely építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírása szerint történhet,
  - az (1) bekezdésben leírt létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (14) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez.
- (15) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.

### **35. Zöldterületek**

#### **57. §**

- (1) A Község igazgatási területén a zöldterületek a SZT-ben, közkert (Zkk) funkcióval jelöltek.
- (2) A közparkok és a közkertek a Község növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lenniük.
- (3) A közkert területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő, pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút, utcabútorok és egyéb köztárgyak.
- (4) A zöldfelület nagysága közkertekben a telekterület 60 %-a.
- (5) A parkolóhelyek, közmű létesítmények kialakítása során a meglévő és tervezett zöldfelületi elemek károsodását el kell kerülni. Amennyiben ez nem megoldható, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.

### **36. Erdőterületek**

#### **58. §**

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) A Községben az erdő területfelhasználási célja szerint:
- |                             |    |
|-----------------------------|----|
| a) védelmi erdő területe    | Ev |
| b) közjóléti erdő területek | Ek |
| c) gazdasági erdő területek | Eg |

### **37. Védelmi erdőterületek (Ev)**

#### **59. §**

- (1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev) övezeteiben – a maximum 20 m-es erdei kilátó, és a magasles kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

- (2) Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőtürsulások kialakítása, illetve fenntartása.
- (3) Védett természeti területen, Natura 2000 területen és az ökológiai hálózat területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

### **38. Közjóléti erdőterületek (Ek)**

#### **60. §**

- (1) Közjóléti erdőterületen (Ek) erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.
- (2) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, az erdőterület nem csökkenthető.
- (3) Az övezet területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

### **39. Gazdasági erdő területek (Ek)**

#### **61. §**

- (1) A gazdasági erdő területek (gk) övezetében az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő építmény létesíthető. Az övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
- a) a beépíthető telek területe a 10 ha- t meghaladja,
  - b) a beépítettség mértéke a telekterület legfeljebb 0,5 %- a,
  - c) az épületek épületmagassága legfeljebb 4,50 m,
  - d) az épület a telekhatártól való távolsága legalább 20 m.
- (2) A gazdasági erdőterületen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.
- (3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdasági célból szabad.
- (4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, az erdőterület nem csökkenthető.
- (5) A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek egyben gazdasági erdőterületek, melynek beépítési, kezelési feltételei a gazdasági erdőterületével megegyeznek.
- (6) Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőtürsulások kialakítása, illetve fenntartása.
- (7) Az övezet területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

### **40. Mezőgazdasági területek**

#### **62. §**

- (1) A mezőgazdasági területek az azonos tájkarakter, a hagyományos mezőgazdasági használat, a sajátos építési használat, továbbá a táji és természeti értékek védelme, az ökológiai hálózat egységének megőrzése érdekében a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
  - b) kertés mezőgazdasági terület (Mk)
  - c) mezőgazdasági terület – korlátozott (Mko)
- (2) Mezőgazdasági területen terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület csak akkor létesíthető, ha:
- a) az állandó ott tartózkodást a gazdálkodási körülmények indokoltta teszik,
  - b) a lakás, vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamosenergia-ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését,
  - c) a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos, vagy használó biztosítani tudja.
- (3) Mezőgazdasági területen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.
- (4) A Község közigazgatási területén mezőgazdasági birtoktest és birtokközpont az OTÉK előírásait figyelembe véve alakítható ki.

#### **41. Általános mezőgazdasági terület (Má)**

##### **63. §**

- (1) Az általános mezőgazdasági terület az „Má” jelű övezetet foglalja magába.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei, saját termelés, termék elárúsítását biztosító épület, továbbá az lakóépület létesíthető.
- (3) A szántó művelési ágban lévő, legalább 1 ha-nál nagyobb területen, annak rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 5 %-ot és az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületeknél legfeljebb 7,5 m lehet.
- (4) Gyep művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 3 %-át és az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületnél legfeljebb 6 m lehet.
- (5) Gyümölcsös és egyéb művelési ágban lévő területen 3 ha alatti területen épület nem létesíthető. A 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Legfeljebb a telek 5 %-a építhető be, az egyes épületek alapterülete az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (6) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-ban meghatározó. Vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.
- (7) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – felszíni vizektől min. 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- (8) Épületek a telek határától minimum 10 m re létesíthetők.

## **42. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)**

### **64. §**

- (1) A kertes mezőgazdasági terület „Mk” jelű övezetet foglalja magába.
- (2) A kertes mezőgazdasági területen a szerszámok és a termények tárolását, pihenést szolgáló gazdasági épület, prэшáz, és terepszint alatti építmény (pince), továbbá saját termelés, termék el-  
árúsítását biztosító épület, létesíthető.
- (3) Épület csak művelt telken létesíthető. Műveltnek az a földrészlet tekinthető, amelynek legalább 80 %-án intenzív kertészeti kultúra – szőlő, gyümölcsös, gondozott veteményes, kertészeti telep található.
- (4) Gazdasági épület a műveléssel összefüggő legfeljebb 8 %-os beépítettséggel, nyeregtetős kiviteli épület, 4,0 m-es épületmagassággal, építhető oly módon, hogy az épület legmagasabb pontja sem haladhatja meg a 6,0 m -t.

## **43. Mezőgazdasági terület – korlátozott (Mko)**

### **65. §**

- (1) A mezőgazdasági terület – korlátozott az „Mko” jelű övezetet foglalja magába.
- (2) A mezőgazdasági terület (korlátozott) alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyp (rét, legelő) vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből áll.
- (3) tájgazdálkodási mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és tárolás építményei létesíthetők.
- (3) A szántó művelési ágban a beépített alapterület a telek 3 %-ot és az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület esetén legfeljebb 4,5 m lehet.
- (4) Gyp (rét, legelő) művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1 %-át és az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület esetén legfeljebb 4,5 m lehet.
- (5) Gyümölcsös és egyéb művelési ágban lévő területen 3 ha alatti területen épület nem létesíthető. A 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló épület építhető. Legfeljebb a telek 3 %-a építhető be, az egyes épületek alapterülete az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (6) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-ban meghatározó. Vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.
- (7) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – felszíni vizektől min. 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- (8) Épületek a telek határától minimum 10 m-re létesíthetők.

## **44. Vízgazdálkodási terület (V)**

### **66. §**

- (1) Vízgazdálkodási terület övezetében az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartozik.

- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szélességű parti sávot kell biztosítani, melyek az SZT-n jelölésre kerültek.

## *XII. Fejezet*

### *Természetközeli és beépítésre nem szánt különleges területek előírásai*

#### **45. Természetközeli területek (Tk)**

##### **67. §**

- (1) A terv természetközeli területei a mocsár és nádas területek a szabályozási terven „Tk”-val jelöltek.
- (2) Természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A területen a kezelési tervvel összhangban elhelyezhető építmények:
- terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
  - a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
  - ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
  - a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
  - maximum 10 m-es kilátótorony.
- (4) Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.
- (5) A mindenkori használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A terület felszínének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad.

#### **46. Beépítésre nem szánt különleges terület - Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Ken)**

##### **68. §**

- (1) A terv különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek a SZT-en „Ken”-nel jelöltek.
- (2) A különleges megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló terület (Ken) övezete napelempark, naperőmű elhelyezésére szolgál. A területen a sajátos használatához kapcsolódó, vagy azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el, a technológiához szükséges építmény, létesítmény, műtárgy, beleértve a transzformátor állomást és kapcsolóállomást, az energiatároló puffert, valamint a tevékenységhez szorosan kapcsolódó a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).
- (3) Övezet jele: Ken
- Beépítési mód: szabadonálló
  - Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
  - Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
  - Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m<sup>2</sup>

**47. Beépítésre nem szánt különleges terület - Lezárt hulladékkezelő, hulladéklerakó terület  
(Khull)**

**68. §**

(1) A különleges lezárt hulladéklerakó övezete (Khull) területe a korábban használt és bezárt települési hulladék-elhelyezésére szolgált terület. A területen további hulladék-elhelyezés nem megengedett. Az övezet területén a végleges rekultivációhoz szükséges, elsősorban ideiglenes épületek elhelyezésére van lehetőség. A teljes rekultivációt, felszámolást követően, védőerdő terület övezete lesz. Védőtávolsága 300 méter.

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) megengedett legnagyobb épületmagasság: 6 m
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: 5%
- d) kialakítható legkisebb telekterület: kialakult

**48. Beépítésre nem szánt különleges terület - Nyersanyag kitermelés (bánya) nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb)**

**69. §**

(1) Különleges nyersanyag kitermelő (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb), a működési engedélyben foglalt rendeltetéshez szükséges, valamint a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el.

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: 5 %
- d) kialakítható legkisebb telekterület: kialakult.

HARMADIK RÉSZ  
Záró Rendelkezők

**41. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**42. §**

E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet .../2022. önkormányzati rendelethez HÉSZ T-3.b-K Szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet .../2022. önkormányzati rendelethez HÉSZ T-3.b-B Szabályozási terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

### **Tevékenyséjegyzék**

1. Áruszállítás, fuvarozás,
2. Gépjármű karbantartás (autófényező műhely, autóbontó műhely, autókarosszéria-lakatos, gumiszerelő, javító műhely, mezőgazdasági gépjavító műhely, közúti gépjavító, szervizelő műhely, stb.)
3. Raktározás, tárolás (autókereskedelem, stb.)
4. Ipari villamos gép, berendezés javítás (akkumulátor – töltő, javító, újrafeldolgozó műhely, stb.)
5. Tüzelő- és építőanyag telep,
6. Járműőrző telep,
7. Bútorgyártás (asztalos műhely, stb.)
8. Fafeldolgozó, megmunkáló műhely (egyéb fagyártás, falemez gyártás, fatermék tároló, stb.)
9. Fémalakítás, porkohászat, fémfelület-kezelés, fémöntés alágazatába tartozó tevékenység, egyéb nem vas fém gyártás, fém épületelem gyártás, fémmegmunkálás, fémszerkezet gyártás, féMkoartály gyártás,
10. Lakatos műhely
11. Könnyűipari termékfeldolgozó, raktározó műhely
12. Vegyipari termékkészítő, feldolgozó
13. Mészégető
14. Kelmefestő, vegytisztító
15. Bognár, kádár
16. Élelmiszergyártás (hús-, hal-, feldolgozás és tartósítás; húskészítmény gyártás; egyéb élelmiszergyártás; gyümölcs-, zöldségfeldolgozás és tartósítás; malomipari termék, keményítő gyártás; növényi, állati olaj gyártás; pékáru, tésztafélék gyártása; takarmány gyártás; tejfeldolgozás, stb.)
17. Raktár, nagykereskedések áru lerakatok telepei,
18. Öntő
19. Galván-üzem telep,
20. Szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely,
21. Kőfaragó, műkögyártó és betonelem előregyártó műhely
22. Péküzem (kenyér és pékáru gyártás)

A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei a 234/2011. (XI.10.) Korm. rendeletnek megfelelően

	<b>Nyírbogdány község polgári védelmi besorolása: II.</b>
<b>Riasztás</b>	a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása
<b>Lakossági védelmi módszer</b>	a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás
<b>Felkészítés</b>	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
<b>Védekezés</b>	a) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása, b) a kockázatbecslésnek megfelelően egyes polgári védelmi szakalegységek megalakítása, c) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése
<b>Induló katasztrófavédelmi készlet</b>	teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

## Végső előterjesztői indokolás

A település jelenleg helyi építési szabályzattal (a továbbiakban: HÉSZ) nem rendelkezik, azonban új fejlesztési igények indokolják az új településfejlesztési koncepció és az új településrendezési eszközök készítését, azzal, hogy jelenleg nem készül teljes közigazgatási területre vonatkozó HÉSZ. A HÉSZ a szabályozási tervlapon a tervezési terület által határolt területen belül érvényes.

Az önkormányzat célja a valós fejlesztési célokhoz igazodó területfelhasználás és építési övezeti besorolás megteremtése a településrendezési eszközök készítésével. Ezzel kívánja az Önkormányzat elősegíteni, hogy a településen lévő lakosok helyben megmaradjanak, illetve a település gazdasági fejlődése megtörténjen.