

Bököny Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) önkormányzati rendelete
Bököny Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Bököny Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésben biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízügyi és területi vízvédelmi hatóságként eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei 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 Vármegyei Rendőr-főkapitányság; bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Miskolci Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat, Újfehértó Város Önkormányzata, Érpatak Község Önkormányzata, Geszteréd Község Önkormányzata, Téglás Város Önkormányzata, Hajdúhadház Város Önkormányzata, továbbá Bököny Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatról szóló 22/2017. (X.17.) önkormányzati rendeletben nevesített partnerek véleményének kikérésével, a következőket rendeli el:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet alkalmazása

1. §

- (1) Jelen rendelet 1. melléklete a Szabályozási terv és jelmagyarázata (továbbiakban: SZT).
- (2) E rendelet alkalmazásában az alábbi fogalom került meghatározásra:
 - a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
 - b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség.

c) Melléképület: az építmények azon csoportja, amelyek a főépítmények használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyári konyha, fáskamra, szerszámtároló, barkácsműhely, fedett úszómedence, szauna, sport- és fitnessz épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.

2. A szabályozási terv elemei és előírásainak alkalmazása

2. §

- (1) A kötelező, a javasolt, a más jogszabály által elrendelt kötelező szabályozási elemeket és a tájékoztató elemeket a SZT tartalmazza.
- (2) A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek vonatkozásában e rendelet előírásain túl a kapcsolódó jogszabályok szerint kell eljárni.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó általános előírások

3. Az építés általános feltételei

3. §

- (1) A meglévő, már kialakított telkek abban az esetben építhetők be, ha a telekre vonatkozó országos és helyi építési előírások betarthatók.
- (2) Amennyiben a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.
- (3) A telek, építési telek megközelíthetőnek tekinthető, abban az esetben is, amennyiben a közterülettel vagy a magánúttal legalább 3 m széles, vízfolyás felett átvezetett hídon van kapcsolata.
- (4) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.
- (5) Melléképület építési helyen belül építhető.
- (6) Az ingatlanon melléképítmény, vagy kiegészítő rendeltetésű építmény önállóan, főépítmény megvalósulása előtt kizárólag, - az építési engedély vagy egyszerű bejelentési dokumentációval alátámasztott - építési tevékenységgel, vagy a telek karbantartásával összefüggésben helyezhető el.
- (7) Terepszint alatti építmény, illetve épületrész beépítésre szánt területen
 - a) csak építési helyen belül,
 - b) a megengedett legnagyobb beépíthetőséggel megegyező mértékben létesíthető, a (2) bekezdés figyelembevételével.
- (8) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

(9) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

(10) Hitéleti rendeltetést tartalmazó épület esetén szabályozott legnagyobb épületmagasság mértéke a harangtorony, harangláb magassági értékével növelhető.

(11) A 3. mellékletben „F”-el jelölt, feltétellel elhelyezhető rendeltetések kizárólag a településképi követelményekhez való illeszkedés és az e rendelet szerinti előírások együttes teljesülése esetében helyezhetők el.

4. Beépítési mód, beépítési hely

4. §

(1) Az építési telkeken az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv építési hely jelölést nem tartalmaz – a (2) – (7) bekezdésben foglaltak szerint kell lehatárolni.

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(3) Az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában 5 méter.

(4) Oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában

a) lakóterületen és vegyes területen az épületmagasság, de legalább 4,0 méter,

b) egyéb építési övezetben az épületmagasság, de legalább 6 méter.

(5) Szabadon álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete építési övezet előírása szerinti, illetve a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter,

(6) A hátsókert mérete 6,0 méter, kivéve:

a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,

b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 méter, vagy a kialakult állapot szerinti,

c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 méter.

(7) Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az építési telken húzódó közművek felett épület, épületrész nem állhat.

5. A kialakult beépítésekre vonatkozó eltérő szabályok alkalmazása

5. §

(1) Amennyiben a telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az építési övezetre, övezetre vonatkozó telekalakítási és beépítési szabályainak, épületet átalakítani, felújítani az alábbiak szerint lehetséges:

a) Amennyiben az építmény épületmagassága meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, az épület rendeltetése megváltoztatható, felújítható, átalakítható, korszerűsíthető és horizontálisan bővíthető, de a bővítmény épületrészre külön számított épületmagasság nem haladhatja meg az építési övezeti előírásokat. Az épület emeleti szintjének utólagos külső megközelítését biztosító, az övezeti előírásokban szereplő megengedett legnagyobb épületmagasság mérték meghaladó egy db, legfeljebb 15 m² alapterületű lépcsőház, feljáró elhelyezhető.

b) Amennyiben a telek beépítettsége meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb beépíttség értékét a jogszerűen létesített épület rendeltetése megváltoztatható, felújítható, átalakítható, korszerűsíthető, és építési helyen belül a megengedett legnagyobb beépíttség mértékéig vertikálisan bővíthető.

c) Amennyiben az építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, úgy az építési helyen kívül eső épületrész is felújítható, tartószerkezet változtatása nélkül átalakítható, korszerűsíthető, továbbá vertikálisan bővíthető, rendeltetése megváltoztatható.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott eltérő szabályok e rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – jogszerűen épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

6. Telekalakításra vonatkozó előírások

6. §

(1) A 2. melléklet az *építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata* tartalmazza az építési övezetek és övezetek telekalakítással kapcsolatos paramétereit.

(2) Az építési övezeti és övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telek

- a) közműépítmények elhelyezése érdekében,
- b) közterület céljára
- c) telekhatár rendezés céljából, amennyiben a rendezés célja a kialakult állapothoz való igazítás,
- d) javasolt telekhatár vagy építési övezet/ övezethatár jelölés esetében kialakítható.

(3) Az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is megengedett, ha a telekterület és a zöldfelület legkisebb mértéke, valamint az előkert minimális mérete az építési övezetben, övezetben meghatározott érték alá csökken,

(4) Újonnan nyúlványos, nyeles telek nem alakítható ki.

(5) Építési telek csak egyszerű kontúrral alakítható ki.

(6) Telekalakítás során nem alakulhat ki közlekedési, zöld vagy közmű célú telek kivételével új zárvány vagy úszótelek.

(7) Beépítésre szánt területen az építési övezet határa javasolt telekhatárnak tekintendő.

(8) Különböző építési övezetbe vagy övezetbe tartozó telkek telekösszevonása nem megengedett.

7. Zöldfelületekre vonatkozó előírások

7. §

(1) Az építési övezetekben az SZT-n "telken belüli kötelező zöldfelület"-tel jelölt helyeken és méretben, háromszintű növényállományt (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) 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 kötelező zöldfelület beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

8. Járművek elhelyezésére vonatkozó előírások

8. §

Lakás önálló rendeltetési egysége után egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani telken belül. Amennyiben jogszabály ennél nagyobb számú személygépkocsi elhelyezését írja elő, úgy azt az előírást kell alkalmazni.

9. §

(1) A település területén intézményi, egészségügyi, kulturális, szolgáltató funkció esetén az OTÉK által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 200 m-es körzetében megvalósítható.

(2) Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

9. Közterület alakításra vonatkozó előírások

10. §

(1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon

a) zöldfelületek alakíthatók ki,

b) köztárgy, valamint

c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.

11. §

- (1) Közterületen zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás szárú növények legalább 50%-a honos fajokból vagy azok természetett fajtáiból kerüljenek ki. Gyümölcsfát út melletti fasorként alkalmazni nem lehet.
- (2) A tervezett parkolók csak fásított kialakításúak lehetnek, 4 parkoló-állás után 1 lombos, előnevelt fa telepítése kötelező.
- (3) Lakóterületen építési telek személygépkocsival való megközelítése és a telken belüli kapcsolat biztosítása érdekében az építési telek előtti közterület burkolásának mértéke legfeljebb 5 méter szélességű lehet, a járda kialakításának kivételével.

12. §

- (1) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló terület között árok, vízfolyás, patak, vízmosás, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan található, úgy a területek közötti kapcsolat jogszerű megteremtésével, a közlekedést lehetővé tevő műszaki megoldás biztosításával az – a külön jogszabályban foglaltakra tekintettel - építési teleknek tekintendő.

10. Magánutak

13. §

- (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút, a gazdasági terület építési övezetei kivételével, csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (2) Közforgalom elől el nem zárt magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és meglévő közterülethez kell csatlakoznia.
- (3) A magánút legkisebb szélessége:
 - a) legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 6 méter,
 - b) legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 10 méter,
 - c) minden más esetben 12 méter.
- (4) A 200 métert meghaladó hosszúságú magánutat, végfordulóval kell kialakítani.
- (5) A közforgalom elől el nem zárt magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (6) Meglévő magánút akkor szüntethető meg, ha az arról kiszolgált telkek a vonatkozó építési szabályoknak továbbra is maradéktalanul megfeleltethetőek.
- (7) Magánutakat, a közutakra vonatkozó közutak tervezésére vonatkozó szabványok szerint kell megtervezni és kialakítani.
- (8) Önkormányzati kezelésben csak a (7) bekezdés szerint megvalósult utak vehetők át.

11. Közművek

14. §

- (1) A szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, illetve ártalommentes elhelyezése a közüzemi közműhálózat kiépítéséig a vonatkozó OTÉK előírások megtartásával egyedi módon teljesíthetők az övezetre előírt teljes közművesítettség esetében is., a (8) bekezdés figyelembevételével.
- (2) A közüzemi szennyvízhálózat megvalósulását követően a területet folytatólagosan használni kizárólag a szennyvízhálózatra való rácsatlakozás mellett lehet.
- (3) Teljes közművesítés előírása esetén a vezetékes gáz egyéb energiahordozó alkalmazásával kiváltható.
- (4) Építési övezetek közművesítését kizárólag közterületről, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (5) Új építés esetén kötelező az ingatlanon keletkező csapadékvíz, illetve a belvíz elvezetésének megoldása.
- (6) Ipari szennyvíz keletkezésével járó tevékenység esetén előtisztító műtárgy telepítése kötelező.
- (7) Az elektromos ellátó hálózat létesítményeinek biztonsági övezete a szélső áramvezetők függőleges síkjától számítva:
 - a) 20 kV szabadvezeték: külterületen 5-5 m; belterületen: 2,5-2,5 m,
 - b) 0,4 kV szabadvezeték: külterületen és belterületen egyaránt: 1,25-1,25 m,
 - c) transzformátor állomás: 5 m.
- (8) Az 1. melléklet szerinti „Belvízzel veszélyeztetett terület” kizárólag a vízrendezést követően építhető be.

III. Fejezet

Egyes építményfajtákra vonatkozó sajátos követelmények

12. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

15. §

- (1) Haszonállatok és egyéb állatok tartására alkalmas épület, építmény létesítése az e rendeletben foglaltak, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok betartása mellett lehetséges.
- (2) Az állattartás épületeit műtárgyait úgy kell kialakítani, hogy
 - a) a felszíni, és a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő;
 - b) az állattartó építmények létesítésére vagy rendeltetés megváltoztatására az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor.
- (3) Beépítésre szánt területeken állattartás céljára szolgáló építmény csak építési helyen belül helyezhető el.

- (4) Állattartó épület csak oly módon helyezhető el, hogy az állattartási tevékenységből eredő szagmisszió hatásterülete ne érje el azokat a területeket, amelynek lakó az elsődleges rendeltetése.
- (5) Kertvárosias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 30 m²-t és a 3,0 m épületmagasságot.
- (6) Falusias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények a telek terület 15%-os mértékéig, de maximálisan 150 m² bruttó alapterületig helyezhetők el.
- (7) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális telepítési távolsága
- lakóépülettől 15 méter,
 - ásott kúttól 20 méter,
 - fúrt kúttól 10 méter,
 - közterülettől 15 méter,
 - időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
 - egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátszóter, sportpálya telekhatárától 50 méter.
- (7) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:
- Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak falusias lakóterületen és különleges mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
 - Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 méternél távolabb kell elhelyezni.
 - Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszertároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
 - Új nagy létszámú ill. nagyüzemi állattartó épületek a lakó és intézményi rendeltetésű területek határától 300 méteren belül nem építhetők.

13. Kerítések létesítésére vonatkozó előírások

16. §

- (1) A telek határvonalain - amennyiben építési övezeti előírás másképp nem rendelkezik - kerítés létesíthető.
- (2) Új utcai kerítés csak a közterületi határvonalon vagy a rögzített szabályozási vonalnak megfelelően létesíthető és építhető át.
- (3) A kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. Ha azt a felek a telek hátsó határvonalán közösen létesítik, ettől eltérően is megállapodhatnak.
- (4) Lakóterületen eltérő rendelkezés hiányában a közterület vagy magánút felőli kerítés legmagasabb pontja 2 méter lehet.

(5) Egyéb területen eltérő rendelkezés hiányában telekhatáron vagy attól számítva 5 méteren belül kerítés a csatlakozó terepszintek átlagától számítva legfeljebb 2,5 méter magasságú lehet.

(6) Közterületi és telken belül kerítés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével telepíthető.

14. Pavilon jellegű építmények

17. §

Pavilon jellegű építmény csak időszakos eseményekhez kapcsolódóan, vendéglátó rendeltetéssel, külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra maximum 30 napra.

15. Egyéb épületek, építmények

18. §

Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.

19. §

Konténer falusias lakóterületen belül nem helyezhető el (kivétel képez az építés idejére ideiglenesen maximum 180 napig elhelyezett konténer).

20. §

Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

21. §

Lakhatás céljára szolgáló lakókocsi, lakóautó a település közigazgatási területén nem helyezhető el.

IV. Fejezet

Tájvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi követelmények

16. Táj-és természetvédelem, az élő környezet védelmére vonatkozó általános előírások

22. §

(1) A meglévő értékes növényzet védelmét az építmények elhelyezésénél figyelembe kell venni.

(2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.

(3) Az országos közút külterületi szakasza mentén – műszaki lehetőség esetén – fasor, illetve többszintes kialakítású zöldsávot kell telepíteni.

- (4) Külterületi fásítás, erdősítés, erdőfelújítás a termőhelyi adottságoknak és a természetvédelmi jogszabályi követelményeknek megfelelően történhet.
- (5) Mezőgazdasági és mezőgazdasági művelés alatt álló lakóterületen, különleges terület – mezőgazdasági üzemi területen, valamint erdőterületen a természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek, a helyes mezőgazdasági gyakorlat alkalmazandók.
- (6) A település közigazgatási területén új tevékenység csak úgy folytatható, hogy
- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő a külön jogszabályok szerinti környezetvédelmi követelményeknek megfelelően,
 - b) az elérhető legjobb technikákkal megelőzze a környezetszennyezést és támogassa a fenntartható környezetgazdálkodást.
- (7) A vízfolyások rendezése, karbantartása, vízmosások megkötése csak a természeti és táji értékek károsítása nélkül, tájba illő módon, természetes módon történhet.

17. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme

23. §

- (1) Építési tevékenység a környezetében található művelés alatt lévő területek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.
- (2) Építési tevékenység hatására a talajerózió veszélye nem növekedhet.
- (3) Védett területen tereprendezésre, területfeltöltésre csak szennyeződésmentes anyag használható.

24. §

- (1) Országos vízminőség védelmi övezet területén
- a) létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a jogszabályokban meghatározott szennyező anyagoknak a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen, a keletkező szennyvíz szikkasztása tilos.
 - b) a talajba és a vízfolyásokba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet,
 - c) a gazdasági és üzemi területnek kijelölt részeken a csapadékvíz kezeléséről gondoskodni szükséges,
 - d) a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet.
 - e) az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani,
 - f) trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvező árkok partjától.
- (2) A vízbázis külső védőövezetén belül építeni és egyéb tevékenységet folytatni a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint lehet.

18. A levegő tisztaságának védelme

25 §

- (1) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.
- (2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védőterületet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védőterület nem érinthet
 - a) lakóterületet, vegyes területet, különleges sport célú és különleges temető területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet, továbbá
 - b) természetvédelmi oltalom alatt álló területet.
- (3) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó
 - a) tevékenységet folytatni,
 - b) új építményt elhelyezni, illetve meglévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.
- (3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

19. Zaj- és rezgés elleni védelem

26. §

- (1) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

20. A termőföld védelme

27. §

- (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.
- (2) A terület egészen csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.
- (3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

V. Fejezet

Örökségvédelem és régészet

28. §

- (1) Az országos védelem alatt álló művi értékekre vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.
- (2) A helyi jelentőségű védett művi értékeket a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet tartalmazza
- (3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – más jogszabály által elrendelt szabályozási elemként – a szabályozási tervek jelölik, vonatkozó szabályokat az országos örökségvédelmi jogszabályok tartalmazzák.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások, védőterületek, védőtávolságok

21. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

29. §

- (1) Nagyvízi meder, parti sáv, fakadó vizek által veszélyeztetett területeken a vonatkozó jogszabályok alapján végezhető tevékenységek.
- (2) Az árvízvédelmet nyújtó védvonaltól a mentett oldalon 110 m-es sávban fakadóvíz előfordulásával kell számolni, építési tevékenységet, tereprendezést erre tekintettel lehet végezni, a vízügyi hatósággal egyeztetett módon.
- (3) Szabályozási terven jelölt fakadó és szivárgó vizek által veszélyeztetett területen, belvízjárta területen:
 - a) a földszinti padlószint magasságát az előfordult legmagasabb elöntési szinthez képest legalább 0,60 méterrel magasabban kell kialakítani. Pince, pinceszint nem létesíthető.
 - b) az épület alapozását és a felszín alatt létesített helyiségek szerkezeteinek teherbírását és szigetelését a helyiségben tervezett tevékenységhez tartozó szárazsági követelmény figyelembevételével geotechnikai vizsgálat alapján úgy kell méretezni, hogy az számoljon a vizek okozta terheléssel.
- (4) Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezetével érintett területen a vonatkozó jogszabály előírásai szerint létesíthető a 3. melléklet 1. pontja szerinti rendeltetés.

30. §

- (1) A szabályozási tervlapon jelölt védőterületek, védőtávolságok tekintetében az ezeket elrendelő jogszabályokban szereplő előírások az irányadóak.

(2) A temetők 50 m-es környezetében kegyeletsértő, zajos tevékenység elhelyezését lehetővé tevő funkciójú/rendeltetésű épület/építmény nem helyezhető el.

(3) A 120 kV nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20-20 méteres, a szélső száltól mért 13-13 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.

(4) A nagynyomású gázvezeték tengelytől mért 20-20 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el

(5) A nagyközépnomású gázvezeték tengelytől mért 6-6 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának hozzájárulásával helyezhető el.

VII. Fejezet

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

22. Építési övezetekre és övezetekre vonatkozó általános előírások

31. §

(1) Az építési övezetek és övezetek építési használatának határértékeit a 2. számú melléklet *az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata* tartalmazza.

(2) Az építési övezetekben és övezetekben rendeltetéseket elhelyezni az OTÉK-ban meghatározott előírások, valamint a 3. melléklet *az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések*, 3. melléklet 1. pont *Rendeltetés, önálló rendeltetési egység*, a 3. melléklet 2. pont *Melléképítmények* és a 3. melléklet 3. pontja *Egyéb építmények táblázatai* szerint lehet.

(3) Építménynek minősülő antennatartó szerkezet a településképi rendelet előírásai szerint létesíthető.

(4) Amennyiben a településen a szennyvízhálózat kiépítésre került, 3. melléklet 1. pontja szerinti rendeltetés csak a szennyvízhálózatra való rácsatlakozás esetén létesíthető.

23. Beépítésre szánt területek

32. §

A beépítésre szánt terület építési övezetei a következők:

- a) Lakóterület
 - aa) Falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2)
- b) Településközponti vegyes terület (Vt-1, Vt-2)
- c) Gazdasági terület
 - ca) Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1)
 - cb) Ipari (Gip-1)
 - cc) Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe-1)

- d) Különleges beépítésre szánt
 - da) Mezőgazdasági üzem területe (K-Mü)
 - db) Szennyvíztisztító telep övezete (K-Szv)
 - dd) Sportolási célú terület (K-Sp)
 - de) Temető terület (K-T)

24. Falusias lakóterületek előírásai

33. §

- (1) A falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2) a mező - és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A falusias lakóterületeket a Szabályozási terv Lf-1, Lf-2 jelű építési övezetekbe sorolja.
- (3) A falusias lakóterületen rendeltetésenként 600 m² telekhányadot kell biztosítani azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 2 rendeltetési egység létesíthető, amelyből 1 rendeltetés lakó rendeltetés legyen. A szennyvízelvezető-hálózat kiépítésig azonban egy telken csak egy lakást tartalmazó épület helyezhető el.
- (4) Az Lf építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) A falusias lakóterületen a mezőgazdasági tevékenységhez tartozó, illetve gazdasági rendeltetésű földszintes épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépítmény.

25. Településközponti vegyes területek előírásai

34. §

- (1) A településközponti vegyes terület (Vt-1, Vt-2) - a településszerkezet központi vagy alközponti funkciójának ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakó rendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A településközpont vegyes területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A településközpont vegyes területeket a Szabályozási terv Vt-1 és Vt-2 jelű építési övezetekbe sorolja.
- (4) A Vt építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) Az építési övezetekben elhelyezhető lakások számát úgy kell meghatározni, hogy 400 m² telekterületenként egy lakás építhető, azzal, hogy egy építési telken legfeljebb 6 lakás létesíthető.

26. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek előírásai

35. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeket a Szabályozási terv Gksz-1 jelű építési övezetekbe sorolja.
- (4) A Gksz-1 építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) Az építési övezetekben az előkert mérete 10 méter.
- (6) Ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.
- (7) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, a telek kötelező zöldterületként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m²-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 teherszállítást bonyolító kapubehajtó nem alakítható ki.
- (9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek 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.
- (10) A telek kötelező zöldfelületi megszakításával új épület, ingatlan megközelítését szolgáló út építhető, amennyiben a tervezett tevékenység a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

27. Ipari gazdasági területek előírásai

36. §

- (1) Az ipari gazdasági terület (Gip-1) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, különlegesen veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

- (3) Az ipari gazdasági területeket a Szabályozási terv Gip-1 jelű építési övezetbe sorolja.
- (4) A Gip építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) Az építési övezetekben az előkert mérete 10 méter.
- (6) Ipari gazdasági területen előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.
- (7) Ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül elhelyezett lakó rendeltetés (szolgálati lakás) nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épületrész alapterületének 20%-át.
- (8) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, a telek kötelező zöldterületként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.
- (9) 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 teherszállítást bonyolító kapubeajtó nem alakítható ki.
- (10) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek 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.
- (11) A telek kötelező zöldfelületi megszakításával új épület, ingatlan megközelítését szolgáló út építhető, amennyiben a tervezett tevékenység a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

28. Egyéb Ipari gazdasági területek előírásai

37. §

- (1) Az egyéb ipari gazdasági terület (Gipe-1, Gipe-2) elsősorban olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari gazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) Az egyéb ipari gazdasági területen egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.
- (4) Az egyéb ipari gazdasági területeket a Szabályozási terv Gipe-1, Gipe-2 jelű építési övezetekbe sorolja.
- (5) A Gipe-1 építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

- (6) Az építési övezetekben az előkert mérete 10 méter.
- (7) Egyéb ipari gazdasági területen előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.
- (8) Egyéb ipari gazdasági területen – amennyiben a meglévő beépítés lehetővé teszi - a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles, a telek kötelező zöldterületként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő. A zöldfelületen elhelyezhető a terület legfeljebb 30%-át érintően közművesítési és közlekedési célú létesítmény (pl. közmű műtárgy, kapubeajtó, telken belüli burkolt út, parkoló).
- (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, térdfal 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.

29. Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területek előírásai

38. §

- (1) A különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területe (K-Mü) építési övezetben elsősorban a növénytermesztéshez, feldolgozáshoz, raktározáshoz, valamint a termények és termékek árusításához kapcsolódó rendeltetések helyezhetők el. Az építési övezetben a gyümölcsgazdálkodással összefüggő oktatási, kulturális rendeltetés is létesíthető.
- (2) Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területen (K-Mü) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) Különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területen (K-Mü) egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.
- (4) A különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területe a Szabályozási terv K-Mü jelű építési övezetekbe sorolja.
- (5) A K-Mü építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (6) Az építési övezetekben az előkert mérete 10 méter.
- (7) A különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi területen előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben - ha azt a technológia megköveteli - a beépített terület 10%-ában el lehet térni, legfeljebb 25 méteres magasságig.

(8) 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. Új állattartó épületet, kijelölt lakóterülettől 300 m-en belül elhelyezni nem lehet.

(9) Mezőgazdasági üzemi építményt, a saját telkén, a szomszédos telkek felőli oldalakon a szabályozási terven jelölt szélességben telepített fasor ültetésével – telken belüli kötelező zöldfelület, védőfásítás – lehet engedélyezni. Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

(10) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek 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, la-kás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

(9) A telek kötelező zöldfelületi megszakításával új épület, ingatlan megközelítését szolgáló út építhető, amennyiben a tervezett tevékenység a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

30. Különleges beépítésre szánt – szennyvíztisztító telep területek előírásai

39. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt – szennyvíztisztító telep területe a szennyvízfogadás, kezelés felszín feletti és felszín alatti mérnöki létesítményei, valamint a működtetéshez szükséges igazgatási és szociális létesítmények elhelyezésére alkalmas.

(2) Különleges beépítésre szánt – szennyvíztisztító telep területe (K-Szv) az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(3) Különleges beépítésre szánt – szennyvíztisztító telep területén (K-Szv) a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke kizárólag a huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiségeket befogadó épületre értelmezendő. A technológiai építmények magasságát a technológiai igények és méretezések határozzák meg, ezekre az épületmagassági felső határérték nem vonatkoztatható

(4) Különleges beépítésre szánt – idegenforgalmi terület a Szabályozási terv K-Szv jelű építési övezetekbe sorolja.

(5) A K-Szv építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(6) Az építési övezetekben az előkert mérete 5 méter.

31. Különleges beépítésre szánt – sportolási célú területek előírásai

40. §

- (1) A különleges beépítésre szánt – sportolási célú terület (K-Sp) az elsődlegesen sport célú, időszakosan, vagy egyidőben nagy forgalmat vonzó közhasználatú rendeltetésű építmények elhelyezésére alkalmas.
- (2) A Különleges beépítésre szánt – sportolási célú területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A Különleges beépítésre szánt – sportolási célú területen a sport rendeltetések céljára szolgáló építmények működéséhez szükséges kiszolgáló, kiegészítő rendeltetések céljára szolgáló építmények is elhelyezhetők.
- (4) A különleges beépítésre szánt – sportolási célú területeket a Szabályozási terv K-Sp jelű építési övezetekbe sorolja.
- (5) A K-Sp építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

32. Különleges beépítésre szánt – temetőterületek előírásai

41. §

- (1) A különleges beépítésre szánt – temetőterületbe (K-T) a köztemetők és vallásfelekezeti temetők tartoznak.
- (2) A különleges beépítésre szánt – temetőterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A különleges beépítésre szánt – temetőterület területén a 3. mellékletben meghatározott rendeltetést tartalmazó épületen belül, kizárólag egy szolgálati lakás alakítható ki.
- (4) A különleges beépítésre szánt – temetőterület területén portaépület, temetőiroda, ravatalozó, hamvasztó mű és illemhely is elhelyezhető.
- (5) A különleges beépítésre szánt – temetőterületeket a Szabályozási terv K-T jelű övezetbe sorolja.
- (6) A K-T övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

33. Beépítésre nem szánt területek

42. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a beépítésre nem szánt terület övezetei a következők:
 - a) Közlekedési terület
 - aa) Közúti közlekedési terület – főhálózat - Gyorsforgalmi út, országos közút, helyi gyűjtőút, kiszolgáló út területe (KÖu)
 - ab) Közúti közlekedési terület – kiszolgáló út (KÖu-k)
 - ac) Közúti közlekedési terület – mezőgazdasági feltáróút (KÖu-m)

- ad) Közúti közlekedési terület – gyalogút (KÖu-gy)
- b) Közműterület (Közm)
- c) Zöldterület, közkert (Zkk)
- d) Erdőterület
 - da) Védelmi célú erdőterület (Ev)
 - db) Egyéb erdőterület (Ee)
- e) Mezőgazdasági terület
 - ea) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - eb) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)
- f) Vízgazdálkodási terület (Vg)
- g) Természetközeli terület (Tk)
- h) Különleges beépítésre nem szánt terület – Lezárt hulladékkezelő, hulladéklerakó terület (Kb-Hull)

34. Közlekedési területek általános előírásai

43. §

- (1) A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, kötöttpályás közlekedési terület, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti- és vasúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A közlekedési területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A KÖu, KÖu-k, KÖu-m, és KÖu-gy közúti közlekedési területen a közlekedést kiszolgáló épület, valamint vendéglátó önálló rendeltetési egység terasza, épületnek minősülő zárt (téliesített) fogyasztó-, és árusítótere és zöldfelületi elemek helyezhetők el.
- (4) A közlekedési területeket a Szabályozási terv
 - a) Közúti közlekedési terület – főhálózat - Gyorsforgalmi út, országos közút, helyi gyűjtőút, kiszolgáló út területe (KÖu)
 - b) Közúti közlekedési terület – kiszolgáló út (KÖu-k)
 - c) Közúti közlekedési terület – mezőgazdasági feltáróút (KÖu-m)
 - d) Közúti közlekedési terület – gyalogút (KÖu-gy)
 övezetekbe sorolja.
- (5) A KÖu övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (6) A közutak, közterületek közlekedési területek szélességét a Szabályozási Terv jelöli.
- (7) Beépítésre nem szánt területek övezetein épület a mezőgazdasági feltáróút telekhatárától mért 10 méteren belül nem létesíthető.

35. Közműterület általános előírásai

44. §

- (1) A közműelhelyezési (Közm) terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A közműelhelyezési területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (3) A közműterületeket a Szabályozási terv Közm jelű övezetbe sorolja.
- (4) A Közm övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

36. Zöldterületek általános előírásai

45. §

- (1) A zöldterület közkert (Zkk) állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.
- (2) A zöldterületeket a Szabályozási terv, zöldterület, közkert (Zkk) övezetekbe sorolja.
- (3) A zöldterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (4) A zöldterület közkert területeket a Szabályozási terv Zkk jelű övezetbe sorolja.
- (5) A zöldterület közkert telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (6) A zöldterület közkertnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (7) A zöldterületen elhelyezhető a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.) és a terület fenntartásához szükséges épület.

37. Erdőterületek előírásai

46. §

- (1) Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét szolgáló területek összessége.
- (2) Az erdőterületeket a Szabályozási terv
 - a) védelmi célú erdőterület (Ev),
 - b) egyéb erdőterület (Ee)övezetekbe sorolja.
- (3) Az erdőterületen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.
- (4) Az erdőterületek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.
- (5) Az erdőterülethez tartozó, de még nem beerdősült területeken a mezőgazdasági használat az erdősítésig korlátozás nélkül folytatható, a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó épületek azonban nem létesíthetők.

(6) Az erdőterületen elhelyezhetők a szabadidő eltöltését, a turizmust, a pihenést, a testedzést szolgáló, de épületnek nem minősülő építmények.

(7) Védelmi célú erdőterület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet. A (6) bekezdés szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

(8) Egyéb rendeltetésű erdőterület övezeteiben az 5 ha-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb a 2. mellékletben meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mértékkel, de az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, legfeljebb 300 m² nettó alapterülettel.

(9) Az építmények legmagasabb pontja 6 m.

38. Mezőgazdasági terület

47. §

(1) A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek.

(2) A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek, a mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű és hitéleti épületek helyezhetők el.

(3) A mezőgazdasági területeken az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(4) A mezőgazdasági területeket a Szabályozási terv

- a) általános mezőgazdasági terület (Má)
- b) Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt)

övezetekbe sorolja.

(5) Az Má és Mt övezetek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(6) A mezőgazdasági terület övezet területén

- a) új építményt elhelyezni, a meglévő építményt átalakítani, bővíteni kizárólag a természeti értékek károsítása nélkül lehet.
- d) kilátótornyot elhelyezni kizárólag turisztika vagy tudományos kutatás céljából lehet, azzal, hogy az eredeti terepszinttől számított legfeljebb 10 méteres magassággal létesíthető.
- e) a távközlési és energetikai magasépítmények, potenciálisan környezetszennyező létesítmények – különösen hulladéklerakó, dögkút, szennyvíziszap-tároló és kezelő, hígtrágyatároló – elhelyezése nem megengedett.

48. §

(1) Mezőgazdasági területen

a) gazdasági épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:

ba) Mk övezetek területén a 720-1500 m² nagyságú területen – a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével -egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el,

bb) Má övezetek területén a 1500 m²-nél nagyobb területen több gazdasági épület és terepszint alatti építmény helyezhető el,

bc) Mt övezet területén az 5000 m²-nél nagyobb területen egy gazdasági épület helyezhető el. Szántó és gyep (legelő, kaszáló) művelési ágú telken csak a legeltetési állattartással, természetvédelmi célú bemutatással, ismeretterjesztéssel és a tájgazdálkodási tevékenységgel összefüggő építmények, gyümölcs művelési ágú telken csak a gyümölcsstermesztéssel, -feldolgozással és -tárolással összefüggő építmények és rendeltetés helyezhető el.

b) lakóépületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:

ca) Mk övezetek területén lakóépület nem helyezhető el

cb) Má övezet területén szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 5000 m², egyéb művelési ág esetén 10000 m² telekterület felett helyezhető el, legfeljebb bruttó 300 m² alapterülettel

cc) Mt övezetek területén lakóépület nem helyezhető el.

(2) Mezőgazdasági területen erdő létesíthető.

(3) Az Mt övezetek területén új birtokközpont nem létesíthető.

39. Vízgazdálkodási területek előírásai

49. §

(1) A vízgazdálkodási terület (Vg) a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangoltan szolgáló terület.

(2) A vízgazdálkodási területeket a Szabályozási terv (Vg) övezetbe sorolja.

(3) A vízgazdasági területen az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(4) A Vg övezet telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

(5) A Vg övezet területén

a) épületet elhelyezni csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet,

b) területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet,

c) területén a közmű- és közlekedési létesítmények által el nem foglalt vízparti területeket zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(6) Beépítésre szánt területen belül a Vg vízgazdálkodási területek védő- (kezelő) távolsága, a mentett oldalon a töltés lábától számított 3 méter.

(7) Vízgazdálkodási terület (Vg) övezeti előírásai:

a) A Vg övezetében a felszíni vizek vízmedreinek árvízvédelmi töltések telkei tartoznak. Építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a szabályozással, ár- és belvízvédelemmel és vízkárelhárítással, valamint a vízi közlekedéssel kapcsolatos – az illetékes szakhatóság által engedélyezett - létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartást akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.

b) Épületek, horgásztanyák az övezetben nem építhetők.

c) A vízmedrek parti sávjában kizárólag gyepművelés vagy – a szakhatóság által engedélyezett mértékű - fásítás lehetséges, mezőgazdasági művelés a vízmedrek övezetében nem folytatható.

d) Építmények csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el.

40. Természetközeli területek (Tk) előírásai

50. §

(1) A Tk jelű természetközeli területekbe tartoznak a természetközeli állapotú nádasok, mocsarak.

(2) Az övezetbe tartozó területen nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely természetközeli állapotot rontja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(3) Az övezetben kizárólag a természetközeli állapot fennmaradását szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) A természetközeli területeken az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet határozza meg.

(5) Az természetközeli területek telekalakítási és beépítési szabályait a 2. melléklet határozza meg.

41. Különleges beépítésre nem szánt – Lezárt hulladékkezelő, hulladéklerakó területek előírásai

51. §

(1) A különleges lezárt hulladéklerakó övezete (Kb-Hull) 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: 4,5 m

c) megengedett legnagyobb beépítettség: 2%

d) kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m².

VIII. Fejezet
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

42. Építési övezetekre és övezetekre vonatkozó általános előírások

52. §

- (1) Hatályát veszti a helyi építési szabályzatról szóló .../20...(...) önkormányzati rendelet.
- (2) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

1. melléklet

Szabályozási terv és jelmagyarázata (külön tervlapon)

24.	Kb-Hull	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	4,5	-	-	-	-	-	részleges **
-----	---------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	-----	---	---	---	---	---	--------------

* Az 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.

** A közüzemi csatornahálózat kiépítését követően a közműellátás előírt mértéke: teljes közművesítettség.

25.	kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
26.	sport	X	X	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
27.	nem zavaró hatású gazdasági	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
28.	nem zavaró hatású ipari	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
29.	zavaró hatású ipari	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
30.	gazdasági	T	T	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
31.	raktár, tárolás	X	X	X	X	X	X	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	X
32.	mező- és erdőgazdasági üzemi	X	T	F	F	F	X	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T
33.	állattartási és állattenyésztési	F	T	T	T	T	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T
34.	mezőgazdasági termék feldolgozási	X	X	T	F	F	X	T	T	T	T	T	T	T	T	X	T	T	T	T
35.	üzemanyagtöltő	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
36.	település-gazdálkodási, település-üzemeltetési	X	X	F	F	F	F	F	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	
37.	közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	F	F	F	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T
38.	egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

a) Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén: - elhelyezhető (X),

b) - feltétellel elhelyezhető (F)

c) - tiltott (T)

d) - amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

3. Egyéb építmények

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	O	P	Q	R	S	T	U
1.	Általános használat szerinti besorolás megnevezése (övezet/építési övezet jele) / Egyéb építmények	Falusias lakó-terület	Település-központi vegyes terület	Gazdasági terület – Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	Gazdasági terület – ipari terület	Gazdasági terület – egyéb ipari gazdasági terület	Különleges beépítésre szánt - mezőgazdasági üzemi terület	Különleges beépítésre szánt – idegenforgalmi terület	Különleges beépítésre szánt – sportolási célú terület	Különleges beépítésre szánt – temető terület	Közúti közlekedési terület – Közúti közlekedési terület	Közmű-terület	Zöld-terület Közkert	Védelmi célú erdő-terület	Egyéb erdő-terület	Általános mező-gazdasági terület	Tájgazdálkodási mező-gazdasági terület	Vízgazdálkodási terület	Természet közeli terület	Különleges beépítésre nem szánt – Lezárt hulladékkezelő, hulladéklerakó terület
		Lf-1 Lf-2	Vt-1 Vt-2	Gksz-1	Gip-1	Gipe-1 Gipe-2	K-Mü	K-Szv	K-Sp	K-T	KÖu KÖu-k KÖu-m KÖu-gy	Közm	Zkk	Ev	Ee	Má	Mt	Vg	Tk	Kb-Hull
2.	3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	X	T	X	X	X	X	F	T	T	T	T	T	T	X	X	T	T	T	T
3.	lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4.	egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	F	F	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
5.	egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

a) Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén: - elhelyezhető (X),

b) - feltétellel elhelyezhető (F)

c) - tiltott (T)

d) - amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)