

**Csévharaszt Község Önkormányzat Képviselő-testületének
1/2015. (II.6.) számú önkormányzati rendelete
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL**

(Egységes szerkezetben a 8/2019.(VII.19.) és az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendeletekkel)

Csévharaszt község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében biztosított feladatkörében az alábbi rendeletet alkotja.

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

1. § E rendelet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 3. § (2) bekezdés alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 324/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben meghatározott véleményezésben részt vevő szervek egyetértésével került sor.

**I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
1. A SZABÁLYZAT HATÁLYA**

2. § (1) E rendelet hatálya Csévharaszt község közigazgatási területére terjed ki.

(2) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. melléklet: Szabályozási Terv (SZT-1 A-C, SZT-2A, SZT-2B)¹
2. melléklet: Sajátos jogintézmények
3. melléklet: Szabályozási Terv módosítás (SZT-M1, SZT-M2)

(3) Jelen építési szabályzat függelékei:

1. függelék: Művi értékvédelem
2. függelék: Régészeti területek
3. függelék: Természetvédelem
4. függelék: Mintakeresztszelvények

2. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

3. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Antenna: olyan eszköz, berendezés, vagy tartozék, amely elektromágneses jelek vételére és sugárzására szolgál.
- b) Antennatartó szerkezet: hírközlési rendeltetésű műtárgy, vezeték nélküli sajátos építmény, amely antenna elhelyezésére szolgál.
- c) Áttört szerkezetű kerítés: Olyan kerítés, melynek a kerítés síkjára merőleges átláthatósága 50%-nál kisebb mértékben korlátozott.
- d) Beépíthető telekrész: Beépítésre nem szánt területen fekvő földrészlet azon területrésze, amelyen az övezeti előírások szerinti telekbeépíthetőség mértékéig az építmények elhelyezhetők.
- e) Belterület: A település közigazgatási területének – jellemzően a település kialakult, összefüggő, beépített vagy beépítésre szánt területeket tartalmazó – a helyi építési szabályzatban kijelölt része.

¹ Módosította a 8/2019.(VII.19.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. augusztus 3. napjától

- f) Fekvő telek: a közterülethez csak a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek, melynek mélysége nem éri el a 30 métert.
- g) Hulladékudvar: a háztartásokban keletkező települési szilárd, - és a külön jogszabályban megállapított veszélyes - hulladék átvételére, az elszállításig elkülönített módon történő, épületen belül, vagy kívül történő tárolásra szolgáló, felügyelettel ellátott, önálló zárt átvevőhely.
- h) Kialakítható legkisebb telekszélesség: előkertí építési határvonalon mért telekszélesség
- i) Kis haszonállat: baromfi, húsgalamb, házinyúl, prémes állat, méh
- j) Közepes haszonállat: sertés, kecske, juh
- k) Nagy haszonállat: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, futómadár(emu, strucc)
- l) Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy építmény együtteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely a környezettel való összhang megteremtését célozza. A tájba illeszkedés a 312/2012 (XI.8.) kormányrendelet 8. mellékletében szereplő környezeti állapotadatban foglalt látványterv által igazolandó.
- m) Tanyatelek: a település külterületén fekvő, mező- és erdőgazdasági termelés (növénytermesztés és állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás) céljára létesített lakó- és gazdasági épület, épületesoport, és legfeljebb 1 ha nagyságú, azonos helyrajzi szám alatt hozzá tartozó földrészlet, vagy az olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban művelés alól kivett területként szerepel.

3. A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEINEK ALKALMAZÁSA

4. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:

- a) belterület határa;
- b) szabályozási vonal;
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) beépíthető telekrész;
- e) tömbönként kialakítható maximális telekszám.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) igazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) műemlék;
- d) műemléki környezet;
- e) régészeti terület;
- f) Országos ökológiai hálózat magterület;
- g) Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- h) Országos ökológiai hálózat pufferterület;
- i) Tájképvédelmi terület;
- j) Természetvédelmi terület határa;
- k) Natura2000 terület;
- l) helyi jelentőségű védett természeti terület, természeti emlék;

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) fasor;
- b) helyi védelemre javasolt épület, műtárgy;
- c) helyi védelemre javasolt természeti terület, természeti emlék;
- d) kerékpárút;
- e) parkoló;
- f) javasolt telekhatár;
- g) javasolt megszüntetés

(4) Sajátos jogintézmények:

- a) beültetési kötelezettség
- b) elővásárlási jog

4. BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁS

5. § (1) A belterületbe vonható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A belterületbe vonás telekcsopontonként ütemezetten is megvalósítható, miután a telekcsoport területén a helyi építési szabályzatnak megfelelően az építési telkek kialakításra kerültek.

(3) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken építés, valamint az építési övezetnek és a HÉSZ előírásainak megfelelő építési telkek kialakítása a terület belterületbe vonását követően történhet.

II. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐ- ÍRÁSOK

5. ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

6. § (1) Az országos művi értékvédelem alá eső épületeket és az egyes műemléki környezeteket a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) Az országos védelem alatt álló művi értékek kezelése, megőrzése során a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

6. RÉGÉSZETI TERÜLETEK

7. § (1) A település régészeti területeit a Szabályozási terv tartalmazza.

(2) A régészeti érintettségű területen a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

7. HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

8. § (1) A Szabályozási terven jelölt épületek és műtárgyak helyi védelemre javasoltak.

(2) A helyi védelemre javasolt épület helyi védelmének hatályba lépését követően a helyi védett épületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

(3) A helyi védett épületen állagmegóvási munkák végzése, felújítás, helyreállítás, korszerűsítés, tetőtér beépítés, bővítés során az eredeti épület anyaghasználatát, léptékét és formavilágát alkalmazó, vagy ahhoz illeszkedő építészeti megoldások alkalmazhatók. A helyi védett építményeken végzett bármilyen építési munka esetén a helyi értékvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.

(4) Helyi védett építményen történő állagmegóvási munka végzésénél, felújításnál, helyreállításnál, korszerűsítésnél, tetőtér beépítésnél, bővítésnél

a) az épület jellegzetes tömegét, tömegkapcsolatait eredeti formában és arányban kell fenntartani: bővítés esetén a meglévő és új épülettömegek arányai, formái és anyaghasználatai illeszkedjenek egymáshoz.

b) az épületnek a közterületről látható homlokzatán meg kell tartani, illetve szükség esetén az eredeti állapotnak megfelelően vissza kell állítani:

- ba) a homlokzat felületképzését;
- bb) a homlokzat díszítő elemeit;
- bc) a nyílászárók formáját, azok jellegzetes szerkezetét, az ablakok osztását;
- bd) a tornácok kialakítását;
- be) a lábazatot, a lábazati párkányt;

c) az alaprajzi elrendezés – különösen a fő tartószerkezetek, főfalak, belső elrendezés elemei, valamint a meghatározó építészeti részletek és szerkezetek megőrzendők.

(5) Helyi védett épület közterületről látható homlokzatán antenna, reklámfelirat, klímaberendezés kültéri egysége, parapetkonvektor kültéri egysége nem helyezhető el.

(6) Helyi védett műtárgyak felújítása során az eredeti anyaghasználatot és formai elemeket kell alkalmazni.

8. REKLÁM, HIRDETŐTÁBLA

9. § (1) A település közigazgatási területén óriásplakát kizárólag az országos mellékutak belterületnek nem minősülő szakaszán, azok 50 m-es sávjában helyezhetők el a vonatkozó előírásoknak megfelelően.

(2) A település területén az épületek tetőzetén hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

10. § (1) A település területén található természet közeli élőhelyek, tájképi értékek – az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat övezetei, a Natura2000 hálózathoz tartozó területek, a helyi védett, és védelemre javasolt természeti területek, és értékek, tájképvédelmi területek – megóvását minden építési tevékenység során biztosítani kell.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település területén a vízfolyások, utak mentén a Szabályozási terven jelölt fasorok, erdősávok megtartandók, a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
- c) belterületnek nem minősülő területen a fasorokba, erdősávokba csak tájhoz, a területre jellemző, lombhullató fajok telepíthetők.

(3) Belterületen közterületek, utcák kialakításánál a tervezett fasort a műszaki átadásig el kell telepíteni. A fasorok telepítéséhez honos fás növényzet alkalmazható. A fasor létesítésekor faegyedenként legalább 4,0 m²-nyi burkolatlan felületet vagy legalább 1,5 m széles, az útburkolattal párhuzamos zöldsávot kell kialakítani.

(4) A gyorsan öregedő, könnyen törő, szemetelő, illetve allergiakeltő fajok telepítése a település területén tilos.

11. § (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózathoz tartozó területek, a Natura2000 területek, a helyi jelentőségű védett, illetve védelemre javasolt természeti területek, tájképvédelmi területek (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Védett területen tájba illeszkedő épület helyezhető el, azaz építmény elhelyezésénél a tájba illeszkedést látványtervvel igazolni kell.

(3) A településen meglévő, illetve javasolt helyi jelentőségű védett természeti területeket és értékeket a Szabályozási terv tartalmazza.

(4) A helyi jelentőségű védett, valamint védelemre javasolt természeti területeken, illetve a helyi jelentőségű védett természeti értékek tekintetében a helyi természetvédelmi rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.

(5) A helyi védelem alatt álló fák lombkorona vetületétől számított 3 méteres védőtávolságon belül új épület, illetve a gyökérszárát károsító építmény nem helyezhető el.

12. § (1) Tájképvédelmi terület határa a Szabályozási terven feltüntetésre került.

(2) Tájképvédelmi területen új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó.

(3) Tájképvédelmi területen fólíásátor nem helyezhető el.

V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK 10. KÖRNYEZETVÉDELME

13. § (1) A település igazgatási területén építési tevékenység végzése során az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) A település a nitrátszennyezéssel szemben érzékeny települések közé tartozik. A település teljes területén be kell tartani a helyes mezőgazdasági gyakorlatra vonatkozó előírásokat.

(4) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Nagy és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 25 m-nél, kis haszonállat esetében 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- b) Haszonállattartó építmény és trágyatároló, az élelmiszerárroló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- c) Belterületnek nem minősülő területen trágyatároló² felszíni vizek partételtől számított 100 méteren belül nem létesíthető.

11. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

14. § (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.

(2) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.

(3) A település a felszín alatti vízminőség védelmi előírások alapján az „érzékeny” kategóriába tartozik, éppen ezért a település teljes területén be kell tartani a vonatkozó jogszabályban előírtakat.

(4) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természet közeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

12. A LEVEGŐ VÉDELME

² Módosította az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

15. § A település területén nem végezhető olyan építési tevékenység, illetve nem hozható létre olyan létesítmény, mely határértéken felüli légszennyezettséget, vagy bűzzel való terhelést okoz.

13. A TERMŐFÖLD VÉDELME

16. § (1) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

(2) Talajmozgatással járó építési tevékenység végzése illetve, a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(3) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés során el kell távolítani. A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.

(4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.

(5) A település területén csak olyan építési tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.

14. HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS ÉS ELHELYEZÉS

17. § (1) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező építési tevékenység csak úgy folytatható, ha az építés során a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró módon kerül elhelyezésre.

(2) Hulladéklerakó telep, illetve veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely a település igazgatási területén nem létesíthető.

(3) Hulladékudvar Gip2 és Gip3, építési övezet területén helyezhető el az építési övezeti előírások figyelembevételével.

15. A ZAJ ELLENI VÉDELEM

18. § Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

VI. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK, KATASZTRÓFAVÉDELEM

16. KATASZTRÓFAVÉDELEM

19. § A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
- b) épület tűszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
- c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

17. VÉDŐTERÜLETEK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK

20. § (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,

- c) szennyvízáttemelő,
- d) természetközeli folyóvizek
- e) honvédelmi terület.

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

(3) A szennyvízáttemelő védőtávolságával kapcsolatban a 26. § előírásai az irányadók.

(4)³ ***

VII. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT SZOLGÁLÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

18. BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

21. § (1) A település területén beültetési kötelezettség jegyezhető be a polgármester önkormányzati hatósági döntése alapján a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában.

(2)⁴ A beültetési kötelezettséggel érintett telekrészeken legalább háromszintes növényállomány telepítendő – a tájra jellemző őshonos fajok megválasztásával, legalább 5 cm törzsméretű faegyedekkel.

19. ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

22. § A település területén elővásárlási jog érvényesíthető az Önkormányzat számára a 2. melléklet szerinti és a Szabályozási terven jelölt ingatlanok vonatkozásában, a 2. sz. mellékletben megjelölt közösségi cél érdekében, valamint minden olyan egyéb településrendezési cél érdekében, mely a helyi építési szabályzatban biztosított.

20. TELEKALAKÍTÁS

23. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telek alakja az építési övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) Nyeles telek újonnan nem alakítható ki.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4.) Újonnan kialakításra kerülő közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

(5)⁵ Lakóterület építési övezeteiben saroktelek megosztása esetén az építési övezet előírásánál kisebb telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál.

VIII. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS

21. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

24. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
- c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),

³ Hatályon kívül helyezte az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

⁴ Módosította az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

⁵ Beiktatta a 8/2019.(VII.19.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. augusztus 3. napjától

d) elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

- (2) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
- településképi megjelenésre,
 - környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (3) Új út építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
- a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - a csapadékvizek elvezetéséről,
 - belterületen a közvilágítás, belterületnek nem minősülő területen fekvő beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
- az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

22. VÍZELLÁTÁS

25. § (1) A helyi vízműkút körül 10 m-es területet belső hidrogeológiai védőterületként kell biztosítani.

- (2) Beépítésre szánt területen új vízhálózat
- csak a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető,
 - fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsatorna hálózat üzembe helyezését megelőzően.
- (3) Beépítésre nem szánt területen új közüzemi vezetékes ivóvíz ellátás nem alakítható ki és fogyasztói csatlakozás nem létesíthető.
- (4) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:
- dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
 - azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.

23. SZENNYVÍZELVEZETÉS, SZENNYVÍZELHELYEZÉS

26. § (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A településen a talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.

(3) A csatornázásra kerülő utcákban, a csatorna kiépítését követően az érintett ingatlanoknak csatlakozniuk kell a közcsontra, kivételt tenni csak azoknál a már beépített ingatlanoknál lehet, amelyeken a szennyvizek gyűjtése-tárolása-kezelése a közcsontra hálózat kivitelezését megelőzően, engedélyeztetten egyedi házi közműpótlóval történik.

(4) Belterületnek nem minősülő területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - aa) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
 - ab) a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- b) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bd) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(5) Belterületnek nem minősülő területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ab) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ac) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ad) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(6) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(7) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(8) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága 20 m, kizárólag búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.

(9) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

24. FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

27. § (1) A felszíni vizek mederkarbantartó sávját szabadon kell hagyni.

- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni.
- (3) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadécsatornával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy, továbbá szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell
- a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - b) telekcsoport újraosztás esetén.
- (5) A (4) a) pont szerinti beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (6) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor
- a) a vízszállítás útján szűk keresztmetszetű szakasz áteresztő képességének növelését kell megoldani, vagy
 - b) az elvezetendő csapadékvíz vízhozamát egyedi, vagy szabályozási terven kijelölt záportároló műtárgy, szikkasztó műtárgy létesítésével, a csapadékvíz-elvezető hálózat üzemeltetőjétől beszerzett befogadói nyilatkozatban rögzített mértékben kell csökkenteni.
- (7) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a befogadóba.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést terepszint alatt kell az utcai vízvezető hálózatba vezetni.
- (9) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsibehajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az áteresztő méretét úgy kell meghatározni, hogy
- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon, és
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen,
 - c) az árok szikkasztását ne akadályozza.

25. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

- 28. § (1)** Belterület és belterületnek nem minősülő terület beépítésre szánt területén üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, figyelembe véve az egyes földfeletti bekötésű ingatlanok átkötési igényét is
- a) műemléki környezetben
 - b) helyi értékvédelmi területen, utcaképvédelmi területen
 - c) sétáló utcává alakítandó utcában
 - d) tájképvédelmi területen
- a hálózati rekonstrukció csak földalatti hálózatfektetéssel kivitelezhető.

- (2) Belterület és belterületnek nem minősülő terület beépítésre szánt területén, ahol a villamosenergia ellátás hálózatai és az elektronikus hírközlési hálózatok is föld feletti vezetésűek
- a) villamosenergia hálózati rekonstrukció,
 - b) közvilágítási hálózati rekonstrukció
- során a vezetékeket a meglévő oszlopsorra illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózat csak földalatti elhelyezéssel kivitelezhető.
- (3) Külterület beépítésre nem szánt területen – erdőterület kivételével – egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyek egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merül fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

(4) Új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad. Ha közterületi útburkolat bontásra lenne szükség, akkor a föld feletti csatlakozás kiépíthető, de egyidejűleg a telken belül a földalatti csatlakozás lehetőségét a mérőórától a telekhatárig ki kell építeni.

26. FÖLDGÁZELLÁTÁS

29. § Földgázvezetékét közterületen és telken belül is csak földalatti elhelyezéssel szabad kivitelezni.

27. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

30. § (1) A belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területeken, ahol a villamosenergia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezése javasolt, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.

(2) Belterületen, valamint belterületnek nem minősülő terület beépítésre szánt már beépített területein, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, de azok hálózati rekonstrukciója csak földalatti elhelyezéssel építhető, ott új elektronikus hírközlési hálózatokat, vagy meglévő rekonstrukcióját is csak földalatti hálózatfektetéssel szabad kivitelezni.

(3) Belterületen, valamint belterületnek nem minősülő terület beépítésre szánt már beépített területén, ahol a meglévő gyenge és erősáramú hálózatok föld feletti vezetésűek, új elektronikus hírközlési hálózatokat a meglévő oszlopsorra, illetve közös tartóoszlopra kell fektetni. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

(4) Belterületnek nem minősülő terület beépítésre nem szánt területein új elektronikus hírközlési hálózatokat a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők. Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.

28. VEZETÉK NÉLKÜLI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

31. § (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) a gazdasági területek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, csak meglévő építményre telepíthető,
- b) gazdasági területeken lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) bármely területen 20 méter magasságot meghaladó, meglévő építmény tetejére elhelyezhető antenna
- d) silók, tornyok, templomok harangtornyában takarásban, víztornyokon azokhoz illeszkedő formai kialakításban helyezhető el antenna.

(2) Új antenna telepítésénél 500 m-es körzetben már meglévő antenna előfordulása esetén, azzal közös tartószerkezetre lehet csak elhelyezni.

(3) Beépítésre nem szánt és a (2) bekezdésben nem szereplő területen új antennák csak multifunkcionális kialakítással telepíthetők.

(4) Új antenna és antennatartó szerkezet elhelyezése a 33.§ előírásai figyelembe vételével történhet.

IX. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

29. ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS FELTÉTELEI

32. § (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb övezeti előírásoknak.

(2) Két övezetbe illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe eső részének megfelelően.

(3) Egy telekhez egy gépjármű behajtó alakítható ki, legfeljebb 6 méter szélességben.

33. § (1) A település területén új, 6 m-nél magasabb antennatartó szerkezet, illetve antennával szerelt antennatartó szerkezet, valamint zászlótartó oszlop

a) belterületen, illetve a belterületi határtól számított 200 méteres távolságon belül, valamint védett természeti területen, helyi jelentőségű védett természeti területen, Natura2000 területen, tájképvédelmi területen kivételes esetben sem helyezhető el,

b) egyéb területeken a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.

(2) A település területén 10 méternél magasabb antennatartó szerkezet, illetve antennával szerelt antennatartó szerkezet nem építhető.

30. ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSZETI ELŐÍRÁSOK

34. § (1) A település belterületén – különleges és gazdasági területek kivételével – amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik, 30-45° közötti tetőhajlásszögű épületek helyezhetők el.

(2) Az épület beépített alapterületének 30%-át meg nem haladó részén egyéb tetőhajlásszög is kialakítható.

(3) A település területén lakóépület és közterületről látható melléképület esetén

a) műanyag hullámlemez;

b) alumínium trapézlemez (gazdasági területeken kívül);

c) mesterséges pala, bitumenes zsindegy

tetőhéjalás nem alkalmazható.

(4) A homlokzat-felújításnak, homlokzatszínezésnek a közterületről látható épülethomlokzat egészére ki kell terjednie.

(5) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.

(6) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:

a) közműbe-csatlakozási műtárgy;

b) hulladékártály tároló 2,0 m magasságig illetve 4 m² alapterületig;

c) kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.

(7) Az építési övezetekben a hátsókert legkisebb méretén belül nem helyezhető el:

a) mosókonyha;

b) nyárikonyha;

c) gépkocsi és egyéb tároló épület.

35. § (1) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét – kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.

(2) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül

a) parapet-konvektort kivezetni, szerelt égéstermék-elvezetőt, parabolaantennát, légkondicionáló berendezés kültéri egységét és kivezetését (kifolyó), valamint egyéb technikai berendezést

– a riasztó kültéri egységét kivéve – elhelyezni az épületek közterület felőli homlokzatán (beleértve a homlokzati tetőfelületet is) nem lehet,

b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) telepítésének feltétele, hogy

ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,

bb) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülré essen.

c) napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem) – meglévő tetőfelületre történő telepítés esetén – a tetősíktól legfeljebb 10o-kal emelkedhet ki. Új tető építése esetén a berendezést a tető síkjában kell elhelyezni.

- (3) Házi gáznyomás-szabályozó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el, a berendezés csak
- a telkek előkertjében,
 - a telkek udvarán,
 - az épület egyéb homlokzatán helyezhető el.

31. TEREPRENDEZÉS, RÉZSÚ, TÁMFAL, KERÍTÉS

36. § (1) A település területén az 1,0 méternél nagyobb tereprendezés tereprendezési terv alapján végezhető.

(2) Építési övezetekben az építési telek utcavonalán kizárólag áttört kerítés építhető, maximum 80 cm magas lábazattal.

(3) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.

(4) Belterületnek nem minősülő területen, beépítésre nem szánt területen – különleges beépítésre nem szánt terület – sport, rekreációs terület kivételével - kizárólag drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló építhető, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(5) Erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi illetve természetvédelmi célból létesíthető.

(6) Erdőterület övezeteiben lábazat nélküli kerítés építhető.

(7) Erdőterület övezeteiben turistautak mentén kerítés építése esetén 1000 méterenként átjárást lehetővé tevő műszaki megoldást kell alkalmazni.

(8) Zöldterületen épített kerítés kizárólag áttört szerkezetű lehet, legfeljebb 1,0 méteres magassággal.

(9) A telken belül létesített, eltérő használatú telekrészek lekerítését szolgáló kerítés legfeljebb 1,8 m magas áttört szerkezetű kerítés lehet.

32. BEÉPÍTÉSI MÓD, ÉPÍTÉSI HELY

37. § (1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) A már legalább 70%-ban beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, mely esetben a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet.

(3) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat - az utcakép egységessége és a településkép megőrzése érdekében - úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(4) Az előkert építési vonal beépített utcaszakasz esetén a legalább 70%-ban az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzett kialakult állapothoz igazodó kell legyen.

(5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

- a) lakó és kereskedelmi szolgáltató övezetek esetében: 5 m, mely egyben kötelező építési vonal is;
- b) ipari övezetek esetében: 10 m;
- c) egyéb övezet esetében: 5 m, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(6) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert építési vonal 5 m.

(7) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 0 méterre csökkenthető.

(8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében - amennyiben a szomszédos telek szabadon álló beépítésű, az építési telek oldalkertje 4 méterre csökkenthető a telepítési távolság figyelembe vételével.

(9) Szabadonálló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m kell legyen.

MÁSODIK RÉSZ
RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK
X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK
33. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

38. § A Szabályozási terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:

- | | |
|---|----------|
| a) Falusias lakóterület építési övezetei | (Lf) |
| b) Településközpont terület építési övezetei | (Vt) |
| c) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei | (Gksz) |
| d) Egyéb ipari terület építési övezetei | (Gip) |
| e) Különleges terület | |
| ea) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete | (K-Mü) |
| eb) lovasturisztikai terület építési övezete | (K-Ltur) |
| ec) filmgyár építési övezete | (K-Film) |
| ed) sportterület övezete | (K-Sp) |

34. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf1, Lf2, Lf3)

39. § (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterületen elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdasági, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú;
- c) kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szálláshely jellegű;
- e) igazgatási, iroda;
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- g) kulturális, közösségi szórakoztató;
- h) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| 1 | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | |
|---|----------------------|----------------|---|--|--|---|-----------------------------------|--|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2 | Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Építmények legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség (%) |
| 3 | Lf1, Lf1* | o | 750 | 18 | 30 | 4,5 | 55 | 30 |
| 4 | Lf2 | o | 1000 | 18 | 25 | 4,5 | 60 | 25 |
| 5 | Lf3 | o | 1500 | 18 | 20 | 4,5 | 65 | 20 |

o - oldalhatáron álló beépítés

(4) Az építési övezetek területén megállapított legnagyobb épületmagasság az oromfal területéből számított, F/L értékkel (ld. OTÉK), de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.

(5) Az építési övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek esetében 3 méterrel túlléphető.

(6) Az építési övezetek építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.

(7) Az építési övezetek építési telkein legfeljebb két épület helyezhető el.

(8)⁶ Az Lf1, Lf2, Lf3 építési övezetek építési telkein legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység létesíthető – az épületek számától függetlenül.

(9) Lf1* övezet építési telkein elhelyezett épület maximum négy önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(10) Az építési övezetek építési telkein – igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek kivételével – kizárólag magastetős épület építhető 37-42° közötti tetőhajlásszöggel, az utcára merőleges tetőgerinccel.

(11) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

- új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;
- önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén történhet.

(12) Az építési övezetek építési telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- kirakatszekrény;
- trágyatároló (kivéve saját ellátást szolgáló állattartáshoz szükséges trágyatároló 3m²-ig)
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(13) Elő- és/vagy oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhetők el:

- állatól;
- kerti építmények közül a tárolásra szolgáló műtárgyak.

⁶ Módosította az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

(14) Kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

(15) Az építési övezetek területén állattartó építmény a 400 m² –nél kisebb telken nem helyezhető el.

(16) Az építési övezetek területén állattartó építmény csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb 100 m² bruttó alapterületű lehet.

35. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

40. § (1) A Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezetében elhelyezhető épület:

- a) igazgatási, iroda;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális, közösségi szórakoztató;
- e) sport;
- f) és lakó rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Településközpont terület építési övezetének építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.

(4) Településközpont terület építési övezetének építési telkein a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(5) Elő- és/vagy oldalkert illetve legkisebb méretén belül állatól nem helyezhető el.

(6) A településközpont terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

| 1 | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | |
|---|----------------------|----------------|---|--|--|--|-----------------------------------|---|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2 | Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
| 3 | Vt | SZ | 750 | 18 | 45 | 7,5 | 30 | 45 |

SZ - szabadonálló beépítés

(7) Az építési övezet területén megállapított legnagyobb épületmagasság az oromfal területéből számított, F/L értékkel (ld. OTÉK), de legfeljebb 1,5 méterrel túlléphető.

(8) Az építési övezet területén templom, sportcsarnok építése esetén az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3-méterrel túlléphető.

(9) Vt építési övezet építési telkein - sport rendeltetés kivételével - kizárólag 30-45° közötti tetőhajlásszögű magastetős épület építhető.

(10) Vt építési övezet építési telkein több épület helyezhető el.

(11) Az építési övezet építési telkén elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(12) Az építési övezet építési telkén elhelyezett épület - a (2) bekezdés a-e) pontjában felsorolt egyéb rendeltetéshez kapcsolódóan - maximum 1 lakó rendeltetést tartalmazhat, a maximális beépíthetőség legfeljebb 20%-án.(ez így 750m²-es teleknél 67,5 m²)

(13) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

a) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben;

b) önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén történhet.

36. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz1, Gksz2)

41. § (1) A Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;

b) kereskedelmi, szolgáltató;

c) igazgatási, iroda;

d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakó;

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(6)⁷ A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

| 1 | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | |
|---|----------------------|----------------|--|--|---|--|-----------------------------------|---|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2 | Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb terület (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%) | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
| 3 | Gksz1 | SZ | 1500 | 25 | 40 | 7,5 | 30 | 40 |
| 4 | Gksz2 | SZ | 3000 | 25 | 40 | 7,5 | 30 | 40 |
| 5 | Gksz3 | SZ | 3000 | 25 | 40 | 9,0 | 40 | 40 |

SZ – szabadonálló beépítés

(7) Gksz1 építési övezetben meglévő önálló lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, építési helyen belül bővíthető.

⁷ Módosította az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

(8) Gksz2 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.

(9)⁸ Gksz3 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető.

37. EGYÉB IPARI TERÜLET (Gip1, Gip2, Gip3)

42. § (1) A Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Egyéb ipari terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;
- d) gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakó; rendeltetést tartalmazhat.

(3) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkei legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.

(4) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(6) Egyéb ipari terület építési övezeteinek építési telkein a teljes telekméret minden 200 m²-e után 1 db lombhullató fa ültetendő, min. 16/18-as törzskörmérettel.

(7) Az egyéb ipari terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

| 1 | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | |
|---|----------------------|----------------|---|--|--|--|-----------------------------------|---|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2 | Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
| 3 | Gip1 | SZ | 1000 | 25 | 40% | 7,5 | 30 | 40 |
| 4 | Gip2, Gip2* | SZ | 3000 | 25 | 40% | 12,0 | 30 | 40 |
| 5 | Gip3 | SZ | 5000 | 50 | 40 | 12,0 | 30 | 40 |

SZ - szabadonálló beépítés

(8) Gip1 építési övezetben gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(9) Gip2 és Gip2* építési övezetben épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

(10) Gip2 és Gip2* építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

⁸ Módosította az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

(11) Gip2* építési övezetben a maximális beépíthetőség 10%-án, gabonasiló építése esetén - ha az alkalmazott technológia miatt szükséges – a maximális épületmagasság 60 méter lehet.

(12) Gip2 és Gip3 építési övezetek telkein hulladékudvar elhelyezhető.

(13) Gip3 építési övezetben épület a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

(14) Gip3 építési övezetben földszintes gazdasági épület esetén - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

38. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

43. § (1) Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

- a) mezőgazdasági üzemi terület építési övezete (K-Mü)
- b) lovasturisztikai terület építési övezete (K-Ltur)
- c) filmgyár építési övezete (K-Film)
- d) sportterület övezete (K-Sp)

(2) A különleges terület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület nem helyezhető el.

39. KÜLÖNLEGES TERÜLET – MEZŐGAZDASÁGI ÜZEMI TERÜLET (K-Mü)

44. § (1) A Szabályozási terven K-Mü jellel jelölt építési övezet elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást illetve a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek illetve a rendelkezések kiszolgálását biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) nagyüzemi állattartó;
- b) állati termék feldolgozáshoz, tároláshoz kapcsolódó gazdasági;
- c) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó gazdasági;
- d) egyéb mezőgazdasági;
- e) igazgatási, iroda; rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.

(4) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.

(5) Különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) A különleges terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

| | | | | | | | | |
|---|------------------|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | |
| | A | B | C | D | E | F | G | H |

| | | | | | | | | |
|---|----------------------|----------------|---|--|--|--|-----------------------------------|---|
| 2 | Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
| 3 | K-Mü | SZ | 3000 | 25 | 35 | 7,5 | 40 | 35 |

SZ - szabadonálló beépítés

40. KÜLÖNLEGES TERÜLET – LOVASTURISZTIKAI TERÜLET (K-Ltur)

45. § (1) A Szabályozási terven K-Ltur jellel jelölt építési övezet elsősorban a lovasturizmushoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) turisztikai;
- b) lovassport;
- c) sport;
- d) állattartó;
- e) szálláshely szolgáltató;
- f) vendéglátó;
- g) lakó;

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezet építési telkei részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.

(4) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteinek építési telkein szállás rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 30%-án, lakó rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 5%-án helyezhető el.

(5) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezet építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(7) A különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

| AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | | |
|------------------|----------------------|----------------|---|--|--|--|-----------------------------------|---|
| 1 | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2 | Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettség (%) | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
| 3 | K-Ltur | SZ | 2000 | 30 | 15 | 7,5 | 40 | 15 |

SZ - szabadonálló beépítés

(8) Különleges terület - lovasturisztikai terület építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

41. KÜLÖNLEGES TERÜLET – FILMGYÁR (K-Film)

46. §⁹ *****42. KÜLÖNLEGES TERÜLET – SPORTTERÜLET (K-Sp)**

47. § (1) A Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – sportterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) sportolási célú és azt kiszolgáló;
- b) oktatási, nevelési
- c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – sportterület övezeteinek telkei teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.

(4) Különleges terület – sportterület övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.

(5) A különleges terület - sportterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat tartalmazza:

| 1 | AZ ÉPÍTÉSI TELEK | | | | | | | |
|---|----------------------|----------------|---|--|---|--|-----------------------------------|---|
| | A | B | C | D | E | F | G | H |
| 2 | Építési övezeti jele | Beépítés módja | Kialakítható legkisebb területe (m ²) | Kialakítható legkisebb telekszélessége (m) | Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%) | Épületeinek legnagyobb épületmagassága (m) | Minimális zöldfelületi aránya (%) | Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség (%) |
| 3 | K-P | SZ | 5000 | 40 | 20 | 6,0 | 40 | 10 |

SZ - szabadonálló beépítés

(6) Különleges terület – sportterület övezetben sportcsarnok építése esetén az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság 6,5 méterrel túlléphető.

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK
43. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

48. § A Szabályozási terv a település területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolja:

- a) Zöldterület
 - aa) Közpark övezete (Zkp)
 - ab) Közkert övezete (Zkk)
- b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi erdőterület övezete (Ev)
 - bb) Gazdasági erdőterület övezete (Eg)
 - bc) Közjóléti erdőterület övezete (Ek)
- c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület övezete (Má)
- d) Vízgazdálkodási terület:
 - da) Vízfelszín övezete (V)
 - db) Vízbázis övezete (Vb)
- e) Természetközeli terület övezete (Tk)

⁹ Hatályon kívül helyezte az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

- f) Különleges beépítésre nem szánt terület
- | | |
|--------------------------------------|----------|
| fa) Temető övezete | (Kb-T) |
| fb) Kegyeleti park övezete | (Kb-Kgy) |
| fc) Honvédelmi terület övezete | (Kb-Hv) |
| fd) Sport-rekreációs terület övezete | (Kb-Spr) |
| fe) Lakó-gazdálkodó terület övezete | (Kb-Lg) |
- g) Közlekedési terület
- | | |
|--|-------|
| ga) Közúti közlekedési terület övezete | (KÖu) |
| gb) Kötőpályás közlekedési terület övezete | (KÖk) |

44. ZÖLDTERÜLET (Zkp, Zkk)

49. § (1) A Szabályozási terven Zkp, Zkk jellel jelölt övezet állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.

(2) Zkp övezetben elhelyezhető

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
- b) a terület fenntartásához szükséges építmény,
- c) szociális építmény,
- d) vendéglátó épület.

(3) Zkp övezetben az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén.

(4) Zkk övezetben a pihenést és testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmény helyezhető el legfeljebb 4,5 méteres épületmagassággal.

(5) Zkk övezetben épület nem helyezhető el.

45. ERDŐTERÜLET – VÉDELMI ERDŐ (Ev)

50. § (1) A Szabályozási terven Ev jellel jelölt övezet elsősorban a természeti környezet, és a környezeti elemek valamint a település védelmére, illetőleg a környezet elemeinek a különböző létesítmények hatásától való védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

3) Ev övezetben elhelyezhetők az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak.

46. ERDŐTERÜLET – GAZDASÁGI ERDŐ (Eg)

51. § (1) A Szabályozási terven Eg jellel jelölt övezetben a gazdálkodás elsődleges célja a faanyag-, illetve szaporítóanyag termelés, vadgazdálkodás, vagy földalatti gombatermelés.

(2) Gazdasági erdőterület övezetében az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények helyezhetők el.

(3) A részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás és villamosenergiaellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás valamint a villamosenergia-ellátás egyedileg megoldott.

(4) Gazdasági erdőterület övezetében az építés feltételei:

- a) a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha),
- b) a beépítés módja: szabadonálló,

| | |
|--|---------------------|
| c) a beépítés mértéke legfeljebb: | 0,5%, |
| d) a megengedett maximális épületmagasság: | 4,5 m, |
| e) közművesítettség mértéke: | legalább részleges. |

- (5) Az övezetben épített épületek tájba illeszkedése látványtervvel igazolandó.
- (6) Az övezetben meglévő tanyaépület felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
- (7) Az övezetben kerítés elhelyezhető a meglévő tanyaetek körül kizárólag természetes anyagból, áttört szerkezettel, s legfeljebb 1,5 méteres magassággal.

47. ERDŐTERÜLET – KÖZJÓLÉTI ERDŐ (Ek)

52.§ (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt terület, melyek elsősorban a pihenést, testedzést szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

- (2) Közjóléti erdőterületen elhelyezhető épület:
- kereskedelmi, szolgáltató,
 - vendéglátó,
 - hitéleti, nevelési, oktatási,
 - kutatási,
 - szállás jellegű,
 - sport
 - a tulajdonos, a személyzet és a használó számára szolgáló lakó rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az övezet területén az épületek elhelyezésének feltételei:
- a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10 ha),
 - a beépítés módja: szabadonálló,
 - a beépítés mértéke legfeljebb: 1%,
 - a megengedett maximális épületmagasság: 6,0 m
 - közművesítettség mértéke: legalább részleges.
- (4) A részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás és villamosenergiaellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás valamint a villamosenergia-ellátás egyedileg megoldott.
- (5) Közjóléti erdő övezetének telkein lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 20 %-án helyezhető el.
- (6) Az övezetben épített épületek tájba illeszkedése látványtervvel igazolandó.

48. ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET (Má)¹⁰

53. § (1) A Szabályozási terven Má-sz jellel jelölt övezet elsődlegesen szántóföldi mezőgazdálkodásra, kertészeti kultúrák termesztésére, gyümölcsös és szőlő művelésére kijelölt terület.

- (2) Általános mezőgazdasági területen lakóépület csak gazdasági épület megléte esetén építhető. A lakóépületek épületmagassága nem haladhatja meg a 4,5 métert.
- (3) Általános mezőgazdasági területen épület csak abban az esetben helyezhető el, ha az ivóvíz- és villamosenergia-ellátás, valamint a szennyvíz ártalommentes elvezetés illetve kezelése / időszakos tárolása megoldott.

¹⁰ Módosította a 8/2019.(VII.19.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. augusztus 3. napjától

(4) Má-sz1 övezetben a növénytermesztés, a kertészeti kultúrák termesztése, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei és lakóépület építhető.

(5) Má-sz1 övezetben elhelyezhető épület elsősorban a növénytermesztéshez, állattartáshoz kapcsolódó.
 a) gazdasági (termelő, feldolgozó, tároló);
 b) kereskedelmi, szolgáltató;
 c) iroda, szociális;
 d) lakó

rendeltetést is tartalmazhat.

(6) Az Má-sz1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők a művelési ág függvényében:

| 1 | A | B | C | D |
|---|---|--------|-------------------|--------------------|
| | | Szántó | Szőlő, gyümölcsös | Gyep (rét, legelő) |
| 2 | Kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret | 10 ha | 2 ha | 5 ha |
| 3 | Kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség | 50 m | 20 m | 30 m |
| 4 | Beépítési mód | SZ | SZ | SZ |
| 5 | Legnagyobb beépíthetőség | 1,5% | 3% | 3% |
| 6 | Legnagyobb épületmagasság | 5,0 m | 5,0 m | 5,0 m |
| 7 | Terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete | 1,5% | 3% | 3% |

SZ - szabadonálló

(7) Má-sz1 övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 1,5 m-rel túlléphető.

(8) Má-sz1 övezetben birtokközpont alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 40 ha (400.000m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m². A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 25%.

(9) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.

(10) A birtokközpont épületegyüttese körül minimum 10 m széles takarófásítás létesítendő.

(11) Má-sz2 jelű övezetben állattartó karámok, állattartók helyezhetők el.

54. § (1) A Szabályozási terven Má-gy jellel jelölt övezetek elsősorban a hagyományos legelő- és gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetési állattartáshoz kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgálnak.

(2) Má-gy1 jelű övezetben elhelyezhető épület elsősorban a hagyományos gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó a) gazdasági (feldolgozó, tároló); b) állattartó; rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az Má-gy1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret 50.000m² (5 ha),
- b) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség: 30 m
- c) a beépítés módja: szabadonálló
- d)¹¹ A beépítettség mértéke legfeljebb 3%
- e) A legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m
- f) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%

¹¹ Módosította az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

(4) Má-gy1 övezetben földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 1,5 m-rel túlléphető.

(5)¹² Má-gy1 övezetben birtokközpont, kiegészítő központ alakítható ki abban az esetben, ha a mezőgazdasági birtoktest legalább 60 ha (600.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 50.000 m². A birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 15%, de legfeljebb 15.000 m². A birtokközpont épületegyüttese illetve a trágyatároló körül minimum 10 m széles takarófásítás létesítendő, az épületegyüttes megközelítése céljából szilárd burkolatú út nem alakítható ki.

(6) Má-gy1 jelű övezetben kizárólag tájba illeszkedő épületek helyezhetők el, ahol a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó.

(7) Má-gy2 jelű övezetben csak állattartó karámok, és állattartók helyezhetők el.

(8) Má-sz2 és Má-gy2 övezetekben vízfelület nem alakítható ki.

(9)¹³ Má-gy1 övezet telkein épület kizárólag a Szabályozási terven jelölt beépíthető telekrészen helyezhető el.

(10)¹⁴ Má-gy1 övezet telkein az épületek vakolt, színezett homlokzati falfelületének színezésénél a környezethez való illeszkedés érdekében csak a bézs, világos szürke, homok- és agyagszín illetve természetes építőanyagok és nyers beton esetén azok természetes színei alkalmazhatók. Faburkolat, fászerkezetek esetén a fent említett színek mellett barna és zöld szín is alkalmazható.

(11)¹⁵ Má-gy1 övezet telkein műanyag hullámlemez tetőhéjalásként nem alkalmazható. A tetősíkon fényvisszaverő anyagok – napkollektor, napelem kivételével – nem helyezhetők el. A tetőanyag színe patinazöld lehet.

(12)¹⁶ Má-gy1 övezetben a tájalakítás illetve a növényfajok megválasztása során a helyi természetvédelmi rendelet előírásait figyelembe kell venni.

(13)¹⁷ A beépíthető telekrészt megközelítő út a tájba illeszkedő nyomvonalú, növényzettel kísért, murvaköves burkolatú lehet.

(14)¹⁸ Az Má-gy3 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekméret 8 000 m²,
- b) a kialakítható/beépíthető legkisebb telekszélesség: 30 m
- c) A beépítettség mértéke legfeljebb 6 %
- d) A legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m
- e) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 1%.

49. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (V, Vb)

55. § (1) A Szabályozási terven V illetve Vb jellel jelölt övezet a vízgazdálkodás célját szolgálja.

¹² Módosította az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

¹³ Beiktatta az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

¹⁴ Beiktatta az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

¹⁵ Beiktatta az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

¹⁶ Beiktatta az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

¹⁷ Beiktatta az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

¹⁸ Beiktatta a 8/2019.(VII.19.) önkormányzati rendelet, hatályos 2019. augusztus 3. napjától

(2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 2%-os beépíthetőséggel – a vonatkozó jogszabályok szerint.

(3) A V jelű övezet az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja.

(4) A Vb jelű övezet a vízbeszerezési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.

(5) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó.

50. TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk)

56. § (1) Természet közeli terület a Szabályozási terven Tk jellel jelölt övezet.

(2) Természet közeli terület övezetben építmény elhelyezése tilos.

51. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

57. § Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:

| | |
|-------------------------------------|----------|
| a) temető övezete | (Kb-T) |
| b) kegyeleti park övezete | (Kb-Kgy) |
| c) honvédelmi terület övezete | (Kb-Hv) |
| d) sport-rekreációs terület övezete | (Kb-Spr) |
| e) lakó-gazdálkodó terület övezete | (Kb-Lg) |

52. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – TEMETŐ (Kb-T)

58. § (1) A Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei, s az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-T övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

| | |
|---|-------------------------|
| a) kialakítható legkisebb telekméret | 10.000 m ² ; |
| b) a beépítés módja | szabadon álló; |
| c) a beépítettség mértéke | 2%; |
| d) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 4,5 m; |

(3) Kb-T övezetben harangtorony, illetve harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(4) Kb-T övezet telkei részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.

(5) Kb-T övezet telkein több épület is elhelyezhető.

53. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – KEGYELETI PARK (Kb-Kgy)

59. § (1) A Szabályozási terven Kb-Kgy jellel jelölt övezet a már lezárt, használaton kívüli temető területét jelöli.

(2) Kb-Kgy övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

| | |
|---|----------------|
| a) kialakítható legkisebb telekméret | kialakult; |
| b) a beépítés módja | szabadon álló; |
| c) a beépítettség mértéke | 1%; |
| d) legnagyobb megengedhető épületmagasság | 4,5 m; |

e) minimális zöldfelületi arány 90%

(3) Az övezet területén építmény kizárólag látványterv alapján helyezhető el.

54. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – HONVÉDELMI TERÜLET (Kb-Hv)

60. § (1) A Szabályozási terven Kb-Hv jellel szabályozott övezet kizárólag honvédelmi létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Kb-Hv1 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 10.000m²;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50m;
- c) a beépítés módja szabadon álló;
- d) a beépítettség mértéke 0,5%;
- e) legkisebb zöldfelületi arány 65%
- f) legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m;

(3) Kb-Hv2 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 10.000m²;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50m;
- c) a beépítés módja szabadon álló;
- d) a beépítettség mértéke 5%;
- e) legkisebb zöldfelületi arány 65%
- f) legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m;

55. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – SPORT-REKREÁCIÓS TERÜLET (Kb-Spr)

61. § (1) A Szabályozási terven Kb-Spr jellel jelölt övezet elsősorban sporthoz és a szabadidő aktív eltöltéséhez, kikapcsolódáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – sport-rekreációs terület övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) sport;
 - b) turisztikai;
 - c) szálláshely szolgáltató;
 - d) vendéglátó, szolgáltató;
 - e) nevelési, oktatási;
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - g) lakó;
 - h) állattartó;
- rendeltetést tartalmazhat.

(3) Kb-Spr övezetek telkei részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.

(4) Kb-Spr övezetek telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Kb-Spr övezetek telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Különleges terület – sport-rekreációs terület övezeteinek telkein lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 10 %-án helyezhető el.

(7) Kb-Spr1 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 5.000 m²;
- b) a beépítés módja szabadon álló;
- c) a beépítettség mértéke 5%;

- d) legnagyobb megengedhető épületmagasság 6,0 m;
- e) minimális zöldfelület arány 85%

(8) Kb-Spr2,3 övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 50.000 m²;
- b) a beépítés módja szabadon álló;
- c) a beépítettség mértéke 5%;
- d) legnagyobb megengedhető épületmagasság 7,5 m;
- e) minimális zöldfelület arány 90%

(9) Kb-Spr3 övezet területén építmények csak a szabályozási terven jelölt beépíthető telekrész területén helyezhetők el.

56. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET – LAKÓ-GAZDÁLKODÓ TERÜLET ÖVEZETE

(Kb-Lg)

62.§ (1) Különleges beépítésre nem szánt terület övezete – lakó-gazdálkodó terület a Szabályozási terven Kb-Lg jellel szabályozott övezet, mely elsősorban lakó, valamint elsősorban a mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó termesztő, tároló, feldolgozó építmények, állattartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – lakó-gazdálkodó területen elhelyezhető:

- a) legfeljebb kétlakásos lakóépület;
- b) a mezőgazdálkodáshoz, termékfeldolgozáshoz, állattartáshoz kapcsolódó építmények;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület;
- d) egyéb, a környezetet nem terhelő gazdasági tevékenység épületei;

(3) A Kb-Lg jelű övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) a kialakítható legkisebb telekméret 3 000 m²;
- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 20 m;
- c) a beépítés módja szabadonálló;
- d) a beépítettség mértéke: 5%;
- e) legnagyobb megengedett épületmagasság 5,5 m lakó épület esetén
6,5 m gazdasági épület esetén
- f) minimális zöldfelület aránya: 85%.

(4) Az övezet telkei legalább részleges közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be. A csatornahálózat kiépítését követően épület abban az esetben építhető, ha a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.

(5) Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(6) Az övezet területén a gazdasági funkcióhoz kapcsolódó környezeti hatások a lakó funkciót, illetve a szomszédos, egyéb rendeltetésű területeket nem zavarhatják vagy veszélyeztethetik.

(7)¹⁹ Kb-Lg övezet telkein – amennyiben a Szabályozási terven ábrázolásra került - épület kizárólag a Szabályozási terven jelölt beépíthető telekrészen helyezhető el.

(8)²⁰ Az övezet telkeinek Natura2000 területtel érintett részein a meglévő növényzet megőrzendő, építmény illetve burkolt felület nem helyezhető el.

57. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI (Köu)

¹⁹ Beiktatta az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

²⁰ Beiktatta az 5/2016.(VII.15.) önkormányzati rendelet, hatályos 2016. augusztus 14. napjától

63. § (1) A Szabályozási terven a Köu (út jellel jelölt övezet a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az övezetbe nem sorolt közutak a település kiszolgáló útjai, melyeken a Szabályozási terv alapján kiszolgáló lakóutca, vegyesforgalmú út, gyalogosfelület alakítható ki, a vonatkozó egyéb rendelkezések figyelembevételével.

(3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:

| Út | Kategória | Közlekedési terület szélessége | Védőtávolság belterületnek nem minősülő területen |
|-------------------------------------|--|--------------------------------|---|
| 4605 j. összekötő út | Külterületi összekötőút K.V.B. | Meglévő (12-16 m) | 50m-50m |
| 4605 j. összekötő út | Belterületi összekötőút B.V.c.C. | Meglévő (12-16 m) | 50m-50m |
| 46102 j. összekötő út | Külterületi bekötő K.V.B. | Meglévő (18-38 m) | 50m-50m |
| 46102 j. összekötő út | Belterületi bekötő B.V.c.C. | Meglévő (18-38 m) | 50m-50m |
| Gyűjtő utak | Gyűjtőút B.V.c.C. | Meglévő | |
| Tervezett gyűjtő utak | Gyűjtőút B.V.c.C. | 12-16 m | |
| Lakó és kiszolgáló utak | Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d-B B.VI. d-C | Meglévő | |
| Tervezetett lakó és kiszolgáló utak | Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d-B B.VI. d-C | 7-16 m | |

(4) A szabályozási szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.

(5) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 8,0 m szélesség alatt nem alakítható ki.

(6) Településközpont területek építési övezeteiben az OTÉK által előírt várakozóhelyek 50%-a közterületen is biztosítható.

(7) Közterületi parkolók csak fásítással létesíthetők.

(8) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.

(9) A közutak kialakításánál a tűzoltási és tűzvédelmi szempontokat figyelembe kell venni.

(10) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

64. § (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba. Kihirdetéséről a jegyző az SZMSZ-ben foglaltak szerint gondoskodik.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Csévharaszt község helyi építési szabályzatáról szóló 5/2002.(IV.5.), 13/2003.(XII.12.) és a 8/2006.(IX.15) számú rendelettel módosított 4/2000. (V.12.) önkormányzati rendelet.

Mocsáry Balázs s.k.
polgármester

Dr. Kosztyi Emma s.k.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva és kihirdetve:

Csévharaszt, 2019. július 19.

Keresztény Anikó
aljegyző