

Újszilvás Község Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2018 (III.26.) önkormányzati rendelete

Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2025. 10. 03

Újszilvás Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdése alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján (OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet figyelembevételével, az annak 9. számú mellékletében biztosított véleményezési jogkörükben eljáró államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

I. Fejezet

A rendelet alkalmazásának általános előírásai

1. A rendelet hatálya

1. §

A rendelet hatálya Újszilvás Község közigazgatási területére terjed ki.

2. A rendeletben alkalmazott fogalmak

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. szintterületi mutató: Az építési telken elhelyezhető épületek összes bruttó szintterületének és az építési telek területének viszonyszáma.

2. szolgálati lakás: az adott övezeti funkciót kiszolgáló, lakhatást biztosító épületrész.

3. agroturizmus: A mezőgazdasági területhez vagy mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmus, ami szálláshely-szolgáltatáshoz nem kötődő. A helyi, vagy saját népművészeti, néprajzi, kézműves, építészeti és kulturális értékek, örökségek, termékek bemutatása. A falusi élethez, környezethez és munkakultúrához kapcsolódó hagyományok, tevékenységek bemutatása. A falusias, tanyasias vagy vidéki környezetben a házi élelmiszerekhez és gasztronómiai hagyományokhoz kapcsolódó tevékenységek bemutatása, és az elkészített élelmiszerek felkínálása helyben fogyasztásra, valamint értékesítésre turisztikai és vendéglátói céllal a gazdaság területén. A helyi gazdálkodási módok, termelési szokások bemutatása.

3. Szabályozási tervlap

3. §

(1) A HÉSZ mellékletét képező SZT jelű Szabályozási tervlap.

(2) A szabályozás alapelemei:

- a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa,
- (3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
 - a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok
 - b) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
 - c) országos ökológiai hálózat és alövezeteinek (magterület, ökológiai folyosó, puffterület) határa
 - d) Natura 2000 terület határa,
 - e) Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (ex-lege védett szikes tavak)
 - f) Tájképvédelmi terület határa

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó általános előírások

4. Általános közlekedési előírások

4. §

(1) A közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.

(2) A közúti övezetekben a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.

(3) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- a) 3119 j. ök. út: és 3121 j. ök. út külterületen K.V.
- b) 31.118 j. bekötőút: külterületen K.VI., belterület melletti szakaszokon B.V.c.B.
- c) Alkotmány utca: B.V.c.
- d) Települési kiszolgáló utak (lakóutcák): B.VI.d.

(4) Az országos úthálózat részét képező utaknál a közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve 50-50 m.

(5) A külterületi önkormányzati utak (mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak) esetén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.

(6) A község beépítésre szánt területein az úthálózat szabályozási szélességét kialakítani vagy megváltoztatni csak szabályozási terv szerint lehet.

(7) Az igazgatási területen az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani.

a) Lakó- és gazdasági övezetben ettől eltérni nem lehet.

b) A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.

c) A lakóterületen működő vállalkozások, valamint a településközpont vegyes területek esetében is teljes körűen ki kell elégíteni a parkolási normákat, elsősorban a telken belül. Amennyiben ez nem lehetséges, az alábbi megoldást kell alkalmazni: az önkormányzat parkolási rendelete alapján az igények legalább 50 %-át a tulajdonos saját telkén köteles elhelyezni, a többit az Önkormányzat által kijelölt erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken.

5. Általános zöldfelületi előírások

5. §

(1) Erdő- vagy mezőgazdaság területeken tervezett övezetváltás esetén, az adott terület igénybevételéig biztosítani kell a jelenlegi művelési ágnak megfelelő növényi fedettség fenntartását.

(2) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatba vételéig vagy a használatba vételt követő legfeljebb egy éven belül ki kell alakítani.

6. Régészeti lelőhelyek védelme

6. §

(1) A település közigazgatási területén lévő az 2. számú függelékben felsorolt régészeti lelőhelyek lehatárolását az SZT-1 és SZT-2 jelű szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(2) Régészeti lelőhelyekre vonatkozó - a kulturális örökség védelméről szóló- törvény és a hozzájuk kapcsolódó rendeletek előírásai kötelezően betartandók.

7. A természeti értékvédelem általános előírásai

7. §

(1) A település közigazgatási területén az alábbi természeti értékvédelmi területek kerülnek kijelölésre:

- a) Natura 2000 hálózat területei;
- b) Országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület);
- c) Országos jelentőségű ex-lege védett természeti területek (szikes tavak)

(2) Az érintett területek közé az ex lege védett természeti területek (szikes tavak) tartoznak.

(3) Az egyéb természetvédelmi kijelölés alá eső természeti és természetközeli állapotú területek közé a országos ökológiai hálózat területei (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület), a Natura 2000 hálózat területei tartoznak.

III. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

8. A föld védelmének általános előírásai

8. §

(1) A földmozgatással járó építési-, rendezési tevékenység (tereprendezés, alapozás, előkészítés) végzése során:

a) a kitermelt humuszt és az altalajt egymástól elkülönített területen kell tárolni újrahasznosításig,

b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során biztosítani kell a kiporzás elleni védelmet (nedvesítéssel, takarással),

c) az építési tevékenység befejeztével a deponált humuszos talaj hasznosítását helyben kell megoldani, vagy a szakhatóságok által előírt helyen és módon kell kezelni.

(2) A területfeltöltések esetén a talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt, talajvizet nem károsítja. Feltöltést csak hulladéknak nem minősülő inert anyaggal, beépítésre szánt területen emellett még nem szennyezett inert anyaggal lehet végezni. A mélyépítési munkák során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával mentesítendő a beépítésre kerülő ingatlan.

(3) Telkesítéseknél az úthálózat módosításánál úgy kell eljárni, hogy az ne segítse elő az eróziós kártételek, valamint a szélsőséges vízháztartási helyzet kialakulását.

9. A vizek védelmének előírásai

9. §

(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem **lehetséges**. Belterületeken a szennyvíz csak közcsonatnába, annak kiépítéséig zárt tárolóba vezethető. A csatornázatlan ingatlanokat a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb egy éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. Külterületen, ha a szennyvíz közcsonatnába nem vezethető, zárt szennyvíztároló, vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.

(3) Felszíni víztől, vagy ivóvíznyerőhelytől számított 100m-en belül állattartó telephez trágyatároló nem létesíthető.

(4) Az önkormányzati engedélyezésű sekélymélységű (talajvizet termelő), 500m³/év kitermelt vízmennyiséget meg nem haladó, kizárólag házi vízigényt kielégítő kutaknál a megengedhető legnagyobb kútmélység (talpmélység) 15 m. A kutak létesítésénél a különböző építményektől és létesítményektől való minimális védőtávolságok: lakó épülettől 15m; melléképülettől 5 m; ürgödrös árnyékszéktől 15m, szikkasztó aknától 15m; azonos réteget beszűrőző szomszédos kúttól 25m.

10. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

10. §

A település területén a kommunális hulladék szervezett gyűjtését és elszállítását, valamint a szelektív hulladékgyűjtést, az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni, az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglalkozó rendeletének megfelelően.

11. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

Telekalakítás szabályai

11. §

(1) A település területén nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki, kivéve a beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területen, ha a kialakult állapotú tömb valamely, a rendelet hatályba lépésekor meglévő telkének a közvetlen közterületi kapcsolata másként nem biztosítható.

(2) A rendeletnek megfelelő telekalakításokat úgy kell végrehajtani, hogy azok az övezeti előírásoknak megfeleljenek. A meglévő beépítéssel rendelkező ingatlan szabályszerű beépítési paraméterei a telekalakítás után is biztosíthatók legyenek. Ettől csak a közterület szabályozásból származó telekméret csökkenéssel járó telekalakításoknál lehet eltérni a meglévő épület fennmaradásáig. Új építésnél ez az eltérés nem tartható fenn.

(3) A település területén a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút, közhasználat céljára átadott területként és a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

(4) A tervezett szabályozási vonallal érintett telkek esetében az ingatlant érintő építés vagy használati mód változás esetén a tervezett szabályozási vonalat figyelembe kell venni.

IV. Fejezet

Közművek előírásai

12. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások

12. §

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.

(2) A meglévő és a tervezett közcélú, községi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz.

(3) Közterületen új közművezeték (vízellátás, szenny-, és csapadékvíz-elvezetés, földgázvezeték) csak terepszint alatti elhelyezéssel, míg közép- és kisfeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetékeket térszín alatti, illetve légkábeles formában szabad létesíteni. Új vezeték építéskor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgyépítés, stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmény telepítési helyével ütköző építéseknel a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.

(5) A közlekedésfejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.

(6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítéskor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.

(7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(8) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(9) A közművezetékek átépítéskor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
 - ac) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadécsatorna építésével kell megoldani.

13. Vízellátás

13. §

(1) A vízvezetékek védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A magas talajvíz-állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad, az abban előírtak kötelező betartása mellett.

(3) A település új vízhálózat már csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető,

(4) Ha a mértékadó külső tűzvíz igény a közhálózatról nem biztosítható:

a) a közhálózat által biztosítható tűzvíz igény feletti igényre helyi tűzvíz tároló létesítése szükséges,

b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzvíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,

c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzvíz ellátást biztosítani.

14. Csatornázás

14. §

(1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre - sem létesíthető.

(2) A nyílt árokba való szennyvízrakódásokat, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.

(3) Beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas épület építése esetén, ha:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t:

aa) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni

ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni, az elszállíttatás tényét számlával igazolni kell.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:

ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)

bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,

bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,

bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,

be) ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsontra csatlakozás lehetőségét.

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

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

(6) Állattartással összefüggően keletkező szennyvíz kezelése, elhelyezése egyedi megoldást igényel, amelyhez a szakhatóságok engedélyének a beszerzése is szükséges.

(7) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolság igénye:

a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített mérettel

b) előzetes megállapítás nélkül:

ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m

bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.

15. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

15. §

(1) A terület hosszú távú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:

a) Zárt illetve nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a burkolt utakkal feltárt beépített, illetve a beépítésre szánt területen. A beépített, illetve a beépítésre szánt területen burkolt út csak vízelvezetéssel együtt építhető.

b) Nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer tartható fenn, a már üzemelő közlekedési utak mentén.

(2) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egész a végbefogadóig ellenőrizni kell minden nagyobb (fél ha-t meghaladó telekterületű) beruházás esetén. A beruházásra akkor van lehetőség, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

(3) 20 db, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlen a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlt csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatorna-hálózatba.

(4) Burkolt út építése csak vízelvezetéssel alakítható ki.

(5) Új vízfelületet (pl tavat) létesíteni csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad és csak akkor, ha a szükséges víz utánpótlás állandóan biztosítható.

(6) Vízfelületek karbantartásának céljára:

a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,

b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,

c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es sávot szabadon kell hagyni.

(7) Mélyfekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, a terület vízmentességének behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet, megoldását követően lehet.

(8) Jellemzően magas talajvíz állásos területen építeni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet, az abban előírtak szigorú betartásával.

(9) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.

(10) Csapadékvíz a telkekről csak a közterületen lévő csapadékvíz csatornába (akár zárt csapadécsatornába, akár nyílt vízelvezető árokba, akár élővízbe) vezethető az út, illetve az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján.

(11) Ha az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a befogadó nyilatkozatban rögzített mennyiséget, akkor a telken keletkező csapadékvíz visszatartása érdekében, műszaki előíráson alapuló, méretezéssel igazolt mennyiség befogadására alkalmas telken belüli tároló kialakítása szükséges, amelyből fékezetten lehet a túlfolyó vizet a befogadóba vezetni.

(12) Meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízelvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat hiányában 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges, amely túlfolyójából fékezetten, az előírásoknak megfelelően vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz.

(13) Telken belüli csapadékvíz szikkasztás csak az érintett szakhatóság engedélyével valósítható meg (vízjogi létesítési engedély alapján).

(14) A nyílt árkos vízvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy

- a) a kocsi b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
- c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
- e) a kocsi behajtó kerékfogó szegélye 10 cm-nél jobban nem emelkedhet ki a kocsi-behajtó felszínéről, korlát nem létesíthető és 6 cm-nél nem lehet szélesebb a szegély
- f) nyílt árkos felszíni vízvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, illetve zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(15) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízvezető hálózatba vezetni.

16. Földgázellátás

16. §

(1) A települést érintő nagyközép-, és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét- (nagy-középnyomású vezeték esetén 5-5 m középnyomásnál 3-3- m)-szabadon kell hagyni. Olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával létesíthető.

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

17. Villamosenergia-ellátás

17. §

(1) A meglévő közép feszültségű 20 kV-os oszlopokra fektetve épített villamoshálózatokról szóló előírásban a vonatkozó szabvány szerint rögzített biztonsági övezetet szabadon kell hagyni.

(2) A településen új (közép-, kisfeszültségű, valamint közvilágítási) villamosenergia ellátási hálózatot építeni, illetve a meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni földkábeles illetve légkábeles elhelyezéssel szabad.

(3) A településen a légvezetékes kábelhálózatok alkalmazása eseték egy tartószerkezeten történő elhelyezésére az irányadó.

(4) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, illetve meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek használhatók fel.

18. Vezetékes elektronikus hírközlés

18. §

(1) A település közigazgatási területén új távközlési hálózatot létesíteni ill. meglévő hálózat rekonstrukciójához hozzájárulni vagy föld alatti (földkábel, alépítmény), vagy más légkábeles - kisfeszültségű és közvilágítási, kábel TV - hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

(2) A mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozás betartandó.

(3) A hírközlési létesítmények elhelyezési lehetőségét, a vezetékek nélküli – rádiótelefon – létesítését a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kialakítani, melyet tervezésnél, kivitelezésnél figyelembe kell venni.

V. Fejezet

Építés általános szabályai

19. Általános építési előírások

19. §

(1) Önálló létesítésű új terepszint alatti építmény nem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince.

(2) Az övezet telkein az építési hely az OTÉK előírásainak megfelelően alakítandó ki, figyelembe véve az egyes építési övezetek előírásait és a szabályozási tervet.

20. Állattartó építmények

20. §

A meglévő állattartást szolgáló építmény bővítésekor, átalakításakor is az előírt védőtávolságokat be kell tartani. Az állattartó építmények elhelyezésének, állategészségügyi, közegészségügyi, állatjóléti, környezetvédelmi szempontú védőtávolság igényeit a 4. számú melléklet tartalmazza.

21. katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

21. §

A település külön előírásban meghatározott katasztrófa védelmi besorolásának megfelelő tartalommal elkészített katasztrófa elhárítási - védelmi terv előírásait együttesen kell alkalmazni az országos szabályzatok, valamint a helyi ár- és belvízvédelmi, tűz- és robbanásvédelmi, környezetbiztonsági előírásokkal.

VI. Fejezet

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

22. A Falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) általános előírásai

22. §

(1) Az építési övezetben elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül

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

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- c) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény.

(3) az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:

- a) közműpótló műtárgy,
- b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- c) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem

(4) az alábbi melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:

- a) állatkifutó, állat ól

(5) Az övezeti előírásnál kialakult kisebb telek csak az egyéb övezeti előírások betartásával építhető be és építhető át, amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6) Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ha az övezet részletes előírása ettől eltérően rendelkeznek.

(7) A kialakítható új építési telkek minimális szélessége oldalhatáron álló beépítési mód esetén 14 m. Ha a már jelenleg is kialakult építési telek legkisebb szélessége 14 m-nél kisebb, akkor az építmények közti oldalkert méretet legfeljebb 4 m-re lehet lecsökkenteni. Ezt a könnyítést csak akkor lehet alkalmazni, ha az országos tűzvédelmi szabályzat szerint meghatározott tűztávolság előírásai ezt lehetővé teszik, továbbá a szomszédos telkek építési jogai ezáltal nem csorbulnak.

23. A Falusias lakóterületek övezeteinek (Lf) részletes előírásai

23. §

(1) Az **Lf-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 700
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 30
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 5,5
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 40
- h) Szintterületi mutató: 0,5
- i) A Közműellátás mértéke: teljes

24. §

(1) Az **Lf-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 700
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 20
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 20
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 7,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 50
- h) Szintterületi mutató: 0,5
- i) A Közműellátás mértéke: teljes

24. A településközpont területek (Vt) építési övezeteinek általános előírásai

25. §

(1) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

A következő létesítmények a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kirakatszekrény
- d) kerti építmény.

(2) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el.

- a) közműpótló műtárgy,
- b) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(3) Az alábbi létesítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el:

- a) garázs.

(4) A településközpont vegyes övezetek építési telkein a lakó funkció kizárólagossága esetén, egy telken legfeljebb egy lakóépület létesíthető.

(5) Az övezet építési telkein

- a) asztalos műhely,
 - b) gépkocsi lakatos műhely,
 - c) gépkocsi szerelő műhely,
 - d) festő, fényező műhely,
 - e) szerkezeti lakatos műhely,
 - f) állattartó építmény,
 - g) mezőgazdasági funkciójú építmény, valamint
 - h) kömegmunkáló műhely
- nem helyezhető el.

(6) Ha egy kialakult telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális telekterület, és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza, az egyéb paraméterek betartásával a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig beépíthető.

(7) Az oldalkert és hátsókert nagyságának megállapításánál az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók, kivéve ha az övezet részletes előírása ettől eltérően rendelkeznek.

(8) A kialakítható építési telkek minimális szélessége szabadon álló beépítési mód esetén 18 m.

25. A településközpont vegyes területek (Vt) építési övezeteinek részletes előírásai

26. §

(1) A Vt-1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 1000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 50*
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 35

h) Szintterületi mutató: 1,8

i) A Közműellátás mértéke: teljes

*A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség saroktelek esetén (%)
60

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül:-

a) igazgatási, iroda

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató

f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A közintézmények telkének területén lakófunkció csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.

27. §

(1) A Vt-2 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: oldalhatáron álló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 800

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 40*

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 7

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 35

h) Szintterületi mutató: 1,2

i) A Közműellátás mértéke: teljes

*A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség saroktelek esetén (%)
50

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül:-

a) igazgatási, iroda

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,

c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató

d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

e) kulturális, közösségi szórakoztató

f) sport

g) parkolóház, üzemanyagtöltő

rendeltetést is tartalmazhat.

28. §

(1) A Vt-3 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód: zárt sorú

b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 800

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 50

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 60

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 8

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 30

h) Szintterületi mutató: 1,5

i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül:-

- a) igazgatási, iroda
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató
 - f) sport
 - g) parkolóház, üzemanyagtöltő
- rendeltetést is tartalmazhat.

28/A. §¹

- (1) A Vt-4 jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²): 600
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 50
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 7
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 35
 - h) Szintterületi mutató: 1,2
 - i) A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület a - lakó rendeltetésen kívül-:
- a) igazgatási, iroda
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - e) kulturális, közösségi szórakoztató
 - f) sport
 - g) parkolóház,
- rendeltetést is tartalmazhat.

26.² A gazdasági területek (Gksz, Gip, és Gipe) építési övezeteinek általános előírásai

29. §

- (1) A Gksz építési övezet környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál
- (2)³ A Gip és Gipe jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetésű épületekről az egyes építési övezetek részletes előírásai rendelkeznek. A Gksz építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el:
- a) raktározás
 - b) kereskedelmi szolgáltató
 - c) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú
 - d) igazgatási, egyéb iroda,
 - e) parkolóház, üzemanyagtöltő
 - f) sport, egyéb közösségi szórakoztató épület,
 - g) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára szolgáló lakások (legfeljebb két lakás),
 - h) közműépítmény
- (3)⁴ A Gip és Gipe jelű építési övezetben bármely melléképítmény elhelyezhető, kivéve a belterületi Gip-1 építési övezetet, ahol trágyatároló, komposztálásra szolgáló tároló, valamint

iló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el. A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:

- a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) állatkifutó, állatól
- c) trágyatároló, komposztáló, valamint
- d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(4)⁵ A Gksz és Gip, Gipe jelű építési övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kirakatszekrény;
- e) kerti építmény
- f) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas: szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

(5)⁶

(6)⁷ Ha a Gksz, Gip és Gipe jelű gazdasági övezetek egyéb, beépítésre szánt övezeti telekkel határos, akkor a szomszédos telkek felé, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén, a telekhatárok mentén, összefüggő, többszintes védőzöld sávot kell kialakítani, az övezeti előírásokban meghatározott minimális szélességben.

(7)⁸ A Gksz, Gip és Gipe jelű építési övezetek területén az elő, oldal és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók kivéve, ha az övezet részletes előírása ettől eltérően rendelkeznek. Az előkert határa nem kötelező építési vonal.

(8) A gazdasági építési övezetben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára, az övezetben megadott épületmagasságtól el lehet térni az alábbiak szerint:

- a) antenna, víztorony, esetén: 40,0 m.
- b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló, hirdetőoszlop: 25,0 m.

27. Gazdasági területek építési övezeteinek részletes előírásai

30. §

(1) A **Gksz-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 40
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - h) Szintterületi mutató 1,2
 - i) A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) A többszintes védő zöldsáv szélessége 5 m.

31. §

(1) A **Gksz-2** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40

- h) Szintterületi mutató 1,2
- i) A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) A többszintes védő zöldsáv szélessége 10 m.

31/A. §⁹

- (1) A Gksz-3 jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 2500
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 30
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25
 - h) Szintterületi mutató 0,8
 - i) A Közműellátás mértéke: részleges
 - j) Az előkert 8 méter.
- (2) A többszintes védő zöldsáv szélessége 5 méter, figyelembe véve a 29. §(6) bekezdését.
- (3) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) raktár
 - b) kereskedelmi szolgáltató
 - c) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú
 - d) igazgatási, egyéb iroda,
 - e) a megújuló energiaforrás műtárgyai
 - f) telkenként a gazdasági tevékenységi rendeltetésű épületen belül kizárólag egy szolgálati vagy tulajdonosi lakás alakítható ki.
- (4) Új Kerítés a 12 métert el nem érő szabályozási szélességű közterülettel határos ingatlan esetén a közterületi határtól minimum 3 méterre létesíthető.

32. §

- (1) A **Gip-1** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 35
 - d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 35
 - e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25
 - h) Szintterületi mutató 1,2
 - i) A Közműellátás mértéke: teljes
- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás, valamint mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység építményei elhelyezésére.
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
 - c) Az előkertben az épületek megközelítését biztosító útburkolat és porta épület elhelyezhető.
- (3) A többszintes védő zöldsáv szélessége 5 m. Az építési övezeten belül védőfásítás (védőzöldsáv) telepítése szükséges, a zöldfelületként előírt telekhányad legalább 25%-án.

33. §

- (1) A **Gip-2** jelű építési övezet előírásai:
 - a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000

- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
- h) Szintterületi mutató 1,2
- i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek az övezet telkeinek és a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

a) A jelentős mértékű zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére.

b) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére.

(3) A műszaki megoldásokat az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell megtervezni és megvalósítani. A potenciálisan légszennyező funkciókat zárt technológia és (bio)filter alkalmazásával lehet telepíteni.

(4) A többszintes védő zöltsáv szélessége 5 m. Az építési övezeten belül védőfásítás (védőzöltsáv) telepítése szükséges, a zöldfelületként előírt telekhányad legalább 25%-án.

(5) A telephelyen belül meglevő erdő művelési ágú alrészletek véderdő funkcióval tartandók fenn.

34. §

(1) A **Gip-3** jelű építési övezet előírásai

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 50
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25
- h) Szintterületi mutató 1,2
- i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

a) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás, valamint mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység építményei elhelyezésére.

b) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

35. §

(1) A **Gip-4** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 40
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 9,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25
- h) Szintterületi mutató 1,2
- i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

a) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás, valamint mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenység építményei elhelyezésére.

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

35/A. §

(1) A **Gip-5** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Oldalhatáron álló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 700

c)¹⁰ A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 50

d)¹¹ A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 8,0

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25

h) Szintterületi mutató 1,2

i) A Közműellátás mértéke: teljes

(2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el, ha az azokban folytatott tevékenységekhez szükséges védőterületek az övezet telkeinek és a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

a) A környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére,

b) Az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére, szolgál.

(3) A műszaki megoldásokat az elérhető legjobb technika alkalmazásával kell megtervezni és megvalósítani. A potenciálisan légszennyező funkciókat zárt technológia és (bio)filter alkalmazásával lehet telepíteni.

(4) A többszintes védő zöldszáv szélessége **5 m**. Az építési övezeten belül védőfásítás (védőzöldszáv) telepítése szükséges, a zöldfelületként előírt telekhányad legalább 25%-án.

35/B. §¹²

(1) A **Gipe-1** jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Szabadon álló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 50

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 50

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 9,0

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 25

h) Szintterületi mutató 1,2

i) A Közműellátás mértéke: részleges

(2) Az építési övezetben az alábbi épületek, építmények helyezhetők el:

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb ipari gazdasági, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási,

b) raktárak,

c) iroda,

d) a gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás 1 db önálló rendeltetési egységként

e) kereskedelmi, szolgáltató

f) kutatás-fejlesztés

rendeltetésű építményei helyezhetők el. g) telkenként a gazdasági tevékenységi rendeltetésű épületen belül, kizárólag egy szolgálati vagy tulajdonosi lakás alakítható ki. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el

36. §

(1) A **Gip-km** jelű építési övezet előírásai

a) Beépítési mód Szabadon álló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 100

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 10

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 10

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40

h) A Közműellátás mértéke: hiányos

i) szintterületi mutató 0,1

(2) A **Gip-km** jelű területen a közművek üzemeltetését szolgáló telephelyeket, illetve közműműtárgyat lehet elhelyezni.

28. Különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai

37. §

(1) A különleges területek, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a rekreációs területe (Ksr), a Temető (KT), szociális otthon terület (Kio), különleges településgazdálkodási (Ktg), különleges helyi sajátosságot hordozó terület (Khs), tanyagazdálkodási terület (Kta), valamint sportterület (Ksp) tartozik.

(3) Az övezet területén az elő, oldal és hátsókert nagysága az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók.

29. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

38. §

(1) A **KT** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód Szabadon álló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000

c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 3,0*

e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40

f) A Közműellátás mértéke: hiányosan közművesített

(2) Az építési övezetben temető és az azt kiegészítő funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) *A legnagyobb épületmagasság értéke kriptá esetén 3m, temetőkápolna esetén 10 m.

(4) Az építési övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló,

d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,

e) kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,

f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A temető övezetének más beépítésre szánt területtel közös határától számított 15m-es területsávján belül hagyományos (koporsós és kriptás) temetés, hamvak szétszórása nem folytatható, csak urnás temetkezés lehetséges.

39. §

(1) A **Ksp** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 10000
 - c) A beépítésnél alkalmazható terepszint feletti legnagyobb beépítettség (%) 10
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 5,0
 - e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 60
 - f) A Közműellátás mértéke: hiányosan közművesített
- (2) Az építési övezetben sportolási célú építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.
- a) közműbecsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) hulladéktartály-tároló
 - d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény
 - e) kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

40. §

(1) A **Ktg** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 1000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 30
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 35
 - e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
 - f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - g) A Közműellátás mértéke: hiányosan közművesített
- (2) Az építési övezet településgazdálkodási funkciójú épület, építmény elhelyezésére szolgál.
- (3) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el az építési helyen kívül is:
- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló
 - d) kerti építmény
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

41. §

(1) A **Kio** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
 - b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 5000
 - c) Az építési telek legkisebb szélessége (m) 30
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 30
 - e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 30
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 9,0
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- (2) Az övezetben elsősorban egészségügyi intézmények és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:

- a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- b) trágyatároló, komposztáló, valamint
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

42. §

(1) A **Ksr** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 10000
- c) Az építési telek legkisebb szélessége (m) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 10
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 10
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 70

(2) Az övezetben elsősorban vásárok, rendezvények, és sportolás kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(3) Az övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el.

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
- b) közműpótló műtárgy
- c) hulladéktartály-tároló
- d) kerti építmény
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

43. §

(1) A **Kta** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 1500
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 15
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): 15
- e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
- f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 50
- g) Szintterületi mutató 0,5
- h) A Közműellátás mértéke: hiányosan közművesített

(2) Az övezetben a tanyás gazdálkodáshoz, valamint a tanyás területek kiszolgálására szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, turisztikai, gazdasági épületek és kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy;
- c) hulladéktartály-tároló
- d) kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) állatkifutó,
- g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) Az övezet telkén több épület, építmény is elhelyezhető.

43/A. §

(1) A **Kta-1** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód Szabadon álló
- b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 3000
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 30
- d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 30
- e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül
- f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40

h) Szintterületi mutató 1,2

i) A Közműellátás mértéke: hiányos

(2) Az övezetben a tanyás gazdálkodáshoz, valamint a tanyás területek kiszolgálására szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, turisztikai, gazdasági épületek és kiszolgáló létesítményei, továbbá lakóépület helyezhető el.

(3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

a) közmű becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy;

c) hulladéktartály-tároló

d) kirakatszekrény,

e) kerti építmény,

f) állatkifutó, állatól

g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

(4) Az övezet telkén több épület, építmény is elhelyezhető.

(5) Egy telken legfeljebb egy lakás vagy lakóépület helyezhető el.

(6) Az épületek elhelyezésénél legalább 5 m mélységű előkertet és 6 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani.

44. §

(1) A **Khs** jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód oldalhatáron álló

b) Az építési telek legkisebb területe (m²) 700

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%) 40

d) A beépítésnél alkalmazható terepszint alatti legnagyobb beépítettség (%): 40

e) A terepszint alatti beépítettség helye építési helyen belül

f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5

g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40

h) Szintterületi mutató 1,2

i) A Közműellátás mértéke: hiányosan közművesített

(2) Khs építési övezetben az alábbi rendeltetésű épületek helyezhetők el a lakó rendeltetésen kívül:

a) raktározás

b) kereskedelmi szolgáltató

c) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú (üzemi) és kiszolgáló létesítményei

d) igazgatási, egyéb iroda,

e) szállás, vendéglátó, turisztikai

f) gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó illetve a személyzet számára szolgáló lakások (legfeljebb két lakás),

(3) Az övezet telkén több épület, építmény is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el az építési helyen kívül is:

a) közmű becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladéktartály-tároló

d) kerti építmény

e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

VII. Fejezet

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

30. A (KÖu) jelű közlekedési övezetekre vonatkozó előírások

45. §

(1) KÖu övezet előírásai:

- a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5

(2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el.

31. Zöldterületek általános előírásai

46. §

(1) Az zöldterületi övezetekben a pihenést és testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.), valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(2) 400 m²-nél nagyobb kiterjedésű új zöldterület kialakítása, meglévő zöldterületi övezetet rekonstrukciója közterület alakítási terv alapján lehetséges.

(3) A zöldterületi övezetekben minden megkezdett 200 m²-e után legalább 1 nagyméretű lombos díszfa telepítése kötelező.

(4) A zöldterületi övezetekben, különösen a gyermek játszószerkezet esetén csak a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el.

(5) A zöldterületek fenntartásáról és a berendezési tárgyak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

(6) A melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

32. A zöldterületek részletes előírásai

47. §

(1) A Zkk jelű zöldterületi övezet előírásai:

- a) A telek legkisebb területe (m²) 3000
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 3,5
- d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 70

(2) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:

- a) A terület fenntartásához szükséges épület
- b) játékot, sportot, pihenést és vendéglátást szolgáló építmény

48. §

(1) A Zkp-2 jelű zöldterületi extenzív közpark övezet előírásai:

- a) A telek legkisebb területe (m²) 10000
 - b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 2,0
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 3,0
 - d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m) 3,5
 - e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 70
- (2) Az övezetben az alábbi létesítmények helyezhetők el:
- a) Vendéglátó épület
 - b) A terület fenntartásához szükséges épület

33. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

49. §

(1) Az erdő övezetek telkei elsősorban a rendeltetésüknek megfelelő erdőgazdálkodási tevékenységek céljára szolgáló területek.

(2) Az erdő övezetekben erdészeti létesítmények csak az erdőterület nyilvántartásban lévő területeken létesíthetők. A kialakítható erdészeti létesítmények: erdészeti magánút, erdei vasút, valamint az erdőgazdálkodási tevékenységet, így különösen az erdő védelmét, illetve az erdei haszonvételek gyakorlását, az erdő rendeltetését szolgáló műtárgy, kerítés.

34. Az erdőterületek Ev jelű övezeteinek részletes előírásai

50. §

(1) Az Ev jelű védelmi erdőterület övezetének telkei nem építhetők be.

35. Az erdőterületek Eg jelű övezeteinek részletes előírásai

51. §

(1) Az Eg jelű gazdasági erdőterület övezeti előírásai:

- a) A telek legkisebb területe (m²) 20.000
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 0,5
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 6,0

(2) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az övezetben elsősorban erdőgazdálkodási célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészeti értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(4) A 20.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem létesíthető.

52. §

(1) Az Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezeti előírásai:

- a) A telek legkisebb területe (m²) 20.000
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 5,0
- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5

(2) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az övezetben elsősorban az erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs célokat szolgáló építmények, valamint a természetvédelem és vadgazdálkodás építményei helyezhetők el. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem érintheti és nem zavarhatja.

(4) A 20.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem létesíthető.

53. §

(1) Az **Ek-2** jelű közjóléti erdőterület övezeti előírásai:

a) A telek legkisebb területe (m²) 10000

b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0

c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 5,0

d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 9,0

(2) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. magasles) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az övezetben elsősorban a közjóléti vagy oktatási tevékenységet, erdei turizmust, kirándulást, egészségügyi-rekreációs, rendezvény célokat szolgáló építmények, továbbá szállás és egyéb létesítmények építményei helyezhetők el. Az építési helyen belül az épületet úgy kell elhelyezni, hogy az értékes erdőállományt, természeti területet, illetve erdészetileg értékes termőhelyet nem zavarhatja.

36. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai

54. §

(1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei és lakóépület helyezhetők el, továbbá a birtokközpont telkén mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető.

(2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperő, (rét, legelő) vagy nádas művelési águ alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.

(3) Az épületek a közterülettel határos telekhatártól legalább 10 méterre a szomszédos telekhatártól minimum 5 méterre és a hátsó telekhatártól minimum 6 méterre helyezhetők el.

(4) A mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításánál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.

37. A mezőgazdasági területek M_a övezeteinek részletes előírásai

55. §

(1) **M_a-k** jelű korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezet telkei nem építhetők be.

56. §

(1) Az **M_a-f** jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetben az építmények elhelyezéséhez szükséges telek, illetve terület kialakítások módjai:

a) birtoktest, birtokközpont

b) birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező, önálló telek.

(5) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban a jogszabályokban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános építési) feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agroturizmus kiszolgáló építményei is létesíthetők. A birtokközpont telkén mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó épület is elhelyezhető.

(2) Az övezetben az építmények elhelyezésének feltételei:

a) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5

b) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.

(3) Az övezet kialakításának elsődleges célja a mezőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:

a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,

b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.

(4) Az övezetben a melléképítmények közül:

a) közműbecsatlakozási műtárgy

b) közműpótló műtárgy

c) hulladéktartály-tároló

d) kerti építmény

e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem

f) állatól, állatkifutó

g) trágyatároló, komposztáló

h) siló, ömlesztett anyag -, folyadék-és gáztároló

i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

57. §

(1) Az **Má-f jelű** farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetben a birtoktest, birtokközpont építési feltételeire vonatkozó kiegészítő előírások

a) A legkisebb kialakítható birtoktest összterülete (m²) 50. 000

b) A birtoktest telkeinek összterülete alapján alkalmazható beépítettség (%) 1,0

c) A legkisebb kialakítható és beépíthető birtokközpont területe (m²) 10.000

d) A birtokközpont telkén a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 15,0

e) A birtokközpont telkén a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 15,0

(2) A birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 10.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén vehető igénybe.

(3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 300 m-re kell lennie a meglévő, illetve a tervezett belterület határtól.

(4) A birtokközpont kialakítására vonatkozó építési engedélynek tartalmaznia kell a hozzá tartozó birtoktest összes telkének ingatlan-nyilvántartási adatait. A birtoktest birtokközponton kívül eső telkei nem építhetők be és ezt a nyilvántartásba is be kell jegyezni.

(5) A 50.000 m²-nél kisebb területű birtoktest meglévő telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedhető.

58. §

(1) Az **Má-f** jelű farmgazdasági általános mezőgazdasági övezetben a birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező, önálló telek építési feltételeire vonatkozó kiegészítő előírások

- a) A legkisebb beépíthető (birtoktest részét nem képező) önálló telek területe (m²) 20.000
- b) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező, önálló telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 3,0
- c) Birtoktest (és birtokközpont) részét nem képező, önálló telken alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 3,0

(2) A 20.000 m²-nél kisebb területű önálló telken, a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedhető.

59. §

(1) Az **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági övezet előírásai:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 3000
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
- c) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%) 3,0

(2) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el.

(3) Az övezetben új építmények elhelyezése a következő feltételek szerint létesíthető:

- a) A 720m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad
- b) A 720-3.000 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével- elsősorban a tárolás célját szolgáló terepszint alatti építmény (pince, verem) és fóliasátor helyezhető el, egy meglévő épület szintterület és épületmagasság növelést nem eredményező módon felújítható

c) A 3000 m² fölötti területnagyságú telken egy, elsősorban tárolást szolgáló gazdasági épület építhető, művelési ágtól függetlenül, max 3%-os beépítettséggel

(4) Telekmérettől függetlenül a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további alapterület- és épületmagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzáépítés, emeletráépítés) nem létesíthető.

(5) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni, az úttengelytől legalább 6,5 m távolságot elhagyva.

(6) Az övezetben a melléképítmények közül:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) hulladéktartály-tároló
 - d) kerti építmény
 - e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - f) állatól, állatkifutó
 - g) trágyatároló, komposztáló
 - h) siló, ömlesztett anyag -, folyadék- és gáztároló
 - i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

60. §

(1) Az **Mk-2** jelű kertgazdasági, tanyás övezet

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 720
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 7,5
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) 5

- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 10
- (2) A 720 m²-t el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.
- (3) A 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyepek és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - 5 %-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.
- (4) Az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény 10 %-os beépítettséggel helyezhető el.
- (5) A mezőgazdasági területen lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10 %-os beépítettség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület épületmagasság legfeljebb 7,5 m lehet.
- (6) A 3.000 m²-nél kisebb területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem létesíthető.
- (7) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.
- (8) Az övezetben a melléképítmények közül:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy
 - b) közműpótló műtárgy
 - c) hulladéktartály-tároló
 - d) kerti építmény
 - e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - f) állatól, állatkifutó
 - g) trágyatároló, komposztáló
 - h) siló, ömlesztett anyag -, folyadék- és gáztároló
 - i) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

60/A. §¹³

- (1) Az Mk-ta jelű kertes mezőgazdasági tanyás övezet övezeti előírásai:
- a) A beépíthető telek legkisebb területe (m²) 1500
 - b) A beépítésnél alkalmazható gazdasági épület legnagyobb épületmagasság (m) 6,0
 - c) A beépítésnél alkalmazható lakóépület legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
 - d) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint felett (%) 30
 - e) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség terepszint alatt (%) 30
- (2) Az Mk-ta jelű övezet területén
- a) növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolás építményei
 - b) termény- vagy termékfeldolgozás építményei
 - c) az a) és b) ponthoz kapcsolódó gazdasági épület
 - d) az a) és b) ponthoz kapcsolódó lakóépület
 - e) vendéglátó épület a (4) bekezdés rendelkezéseinek betartásával.
- helyezhetők el.
- (3) Az övezetben legfeljebb 1 db. lakóépület - a gazdasági épülettel egy tömegbe vagy önállóan is - elhelyezhető a beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség mértékét és a (4) bekezdés előírásait figyelembe véve.
- (4) a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága
- a) 2000 m²-es telekméretig az (1) bekezdés c) pontja szerinti beépíthetőség 45%-át,
 - b) 2001 és 6000 m²-es telekméret között az (1) bekezdés c) pontja szerinti beépíthetőség 35%-át,

c) 6000 m²-es telekméret felett az (1) bekezdés c) pontja szerinti beépíthetőség 25%-át nem haladhatja meg.

(5) A tanya területének legalább 60 százalékát kert, szőlő, gyümölcsös, szántó, rét, legelő művelési ágban kell tartani.

(6) Az övezetben valamennyi melléképítmény elhelyezhető jelen rendeletnek, az állattartásra vonatkozó előírásai figyelembevételével.

(7) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a telek beépíthető részén kívül is:

- a) közmű becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kirakatszekrény,
- e) kerti építmény kivéve gépjárműtároló, pergola

(8) Az övezet beépíthető telekrésze

a) a 12 méteres szabályozási szélességű közterülettel határos ingatlan esetén 5 méter előkert
b) a 12 métert el nem érő szabályozási szélességű közterülettel határos ingatlan esetén a közterületi telekhatártól 8 méter előkert biztosítandó.

c) a szomszédos oldalsó telekhatártól legalább 4,0 méterre határolható le.

d) a hátsó telekhatároktól számított 5 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.

e) A meglévő épületek a kialakult építési helyen megtarthatók.

f) A védőtávolsággal rendelkező közút menti ingatlanok esetén az érintett ingatlan a vonatkozó magasabb rendű jogszabályok előírásainak megfelelően építhető be.

(9) Saroktelek esetén a hosszabbik közterületi telekhatártól 5,0 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(10) Az előkertben áthaladó közművezeték esetén a közműszolgáltató részére a hozzáférés biztosítandó vagy a kerítés úgy alakítható ki, hogy az, illetve a védőtávolsága ne kerüljön lekerítésre, kivéve a telek közműbekötése.

(11) Új Kerítés:

- a) a 12 méteres szabályozási szélességű közterülettel határos ingatlan esetén telekhatáron
- b) a 12 métert el nem érő szabályozási szélességű közterülettel határos ingatlan esetén a közterületi határtól 3 méterre létesíthető.

38. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

61. §

(1) Az övezetbe a kisvízfolyások meder és part területei tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő építmények helyezhetők el.

(2) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

39. A Tk jelű természetközeli terület övezet részletes előírásai

62. §

Az övezet telkei nem építhetők be.

40. A Különleges területek (Kb) általános előírásai

63. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeteiben a melléképítmények közül közmű-becsatlakozási műtárgy; közműpótló műtárgy; hulladéktartály-tároló; kerti építmény; komposztáló; építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhetők el.

64. §

(1) **Kbn** jelű övezet előírásai:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 5000
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 2,0
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5

(2) Az övezetben a naperőmű kialakításához szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az építési övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló

64/A. §

(1) **Kb-tg** jelű övezet előírásai:

- a) A legkisebb beépíthető telek területe (m²) 10000
- b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) 5,0
- c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 4,5
- d) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 65

(2) Az övezetben a víztározó kialakításához szükséges építmények és a településgazdálkodási funkciójú építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetekben elhelyezhető melléképítmények, létesítmények a következők:

- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló
- d) kerti építmény,
- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop

41. Záró rendelkezések

65. §

(1) Ez a rendelet 2018. április 25. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Újszilvás Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2010.(XII.02.) számú önkormányzati rendelet és mellékletei hatályát veszti.

(3) E rendelet mellékletei:

- a) 1. számú: SZT-1: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
- b) 2. számú: SZT-2: Szabályozási tervlap (M=1:10.000)
- c) 3. számú: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok listája
- d) 4. számú: Állattartásra vonatkozó rendelkezések

(4) E rendelet függelékeként kell kezelni:

- a) 1. számú: A Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területek
- b) 2. számú: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek listája

Ez a rendelet 2025. október 3-án lép hatályba.

cs
Dr. Petrányi Csaba
polgármester

Kihirdetve: 2025. október 02.



Veres
Veres Mónika
mb. jegyző



Veres Mónika
Veres Mónika
mb. jegyző

