**Ravazd Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7/2019.(XII.19) SZÁMÚ RENDELETE**

**A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL (HÉSZ)**

**Hatályos: 2021. 09. 03**

Ravazd Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pont](https://njt.hu/jogszabaly/1997-78-00-00#SZ62@BE6@PO6)ban kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló [2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/2011-189-00-00#SZ13@BE1)ében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló [1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdés](https://njt.hu/jogszabaly/1997-78-00-00#SZ6@BE1)ében meghatározott feladatkörében eljárva – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált városfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. Rendelet rendelkezéseivel összhangban a következő rendeletet alkotja:

*1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK*

1.1.1. Általános előírások

**1. §** (1) Jelen rendelet hatálya Ravazd Község közigazgatási területére terjed ki.

A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

(2) Jelen rendelet mellékletei:

a) [1. melléklet](https://or.njt.hu/eli/v01/370608/r/2019/7#ME1) (továbbiakban szabályozási terv): Belterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:2 500, tervszám: SZT-1, munkaszám: 21016

b) 2. melléklet (továbbiakban szabályozási terv): Külterületi szabályozási tervlap: méretarány 1:10 000, tervszám: SZT-2, munkaszám: 21016

A szabályozás elemei

**2. §** (1) A szabályozási terv elemei kötelezők vagy irányadóak.

(2) Kötelező szabályozási elemek:

a) közigazgatási határ,

b) szabályozási vonal,

c) építési övezet határa,

d) az övezeti jel

e) védőtávolságok

f) megszűnő telekhatár,

g) beépítési vonal,

h) hosszú távú területbiztosítás: a területsáv a jövőbeni fejlesztésekhez szükséges terület elépítése ellen kerül jelölésre, építési tilalmat jelent az adott sávban.

i) építési vonal

j) műemlékek

k) műemléki környezet

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítására a szabályozási terv módosítása vagy felülvizsgálata keretében kerülhet sor.

(4) Irányadó szabályozási elemek:

a) javasolt telekhatár

b) irányadó megszüntető jelek a telekhatárokhoz kapcsolódóan,

c) közlekedéshez kapcsolódó egyéb jelek (autóbusz-megállóhely, parkoló),

d) intézmények, közműlétesítmények jelei (beírások),

e) helyi védelemre javasolt természeti-táji értékek,

(5) Az irányadó szabályozási elemek részletes szabályozási tervek alapján, illetve az utak keresztmetszeti elemeinek méretezésével pontosíthatók, illetve módosíthatók.

(6) A Szabályozási Terven szereplő övezeti jelek jelkulcsa:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| terület rendeltetése | beépítés módja | legnagyobb beépítettség %ll |  |
| legnagyobb épületmagasság (m) | legkisebb kialakítható telekterület (m2)legkisebb telekszélesség (m) | legkisebb zöldfelület (%) |

Építési engedélyhez kötött tevékenységek

**3. §** A vonatkozó jogszabályban1 felsoroltak szerint kell a település közigazgatási területén belül építési munkát végezni.

Területfelhasználás

**4. §** (1) A település közigazgatási területe építési szempontból:

a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg

b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra

(2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

a) lakóterület: falusias lakó (Lf)

b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt)

c) kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)

d) ipari terület (Gip)

e) különleges terület: idegenforgalmi (Kif)

régészeti (Kr)

sportterület (Ksp)

temető (Kt)

(3) Beépítésre nem szánt terület lehet:

a) közlekedési és közműterület (KÖu)

b) zöldterület közkert (Zkk)

közpark (Zkp)

közlekedési és közmű területen belüli zöldterület

c) erdőterület: gazdasági erdő (Eg)

véderdő (Ev)

közjóléti erdő (Ek)

d) természeti terület: természetközeli (Tk)

e) mezőgazdasági terület: általános (Má)

kiskertes (Mk)

f) vízgazdálkodási terület (V)

Telekalakításra vonatkozó előírások

**5. §** (1) A település területén telekalakítás csak az építési törvény és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak2 megfelelően végezhető.

(2) Ha a szabályozási terv kialakult utca hosszú telkeit új utca kiszabályozásával megoszthatónak jelöli, akkor az új utcáról feltárandó telkeknél kell figyelembe venni az övezeti jelben előírt megengedett legkisebb telekszélességet, a meglévő kialakult utcáról feltárt telkek akkor is megoszthatók, ha a megengedett minimális telekszélességnél kisebb a szélességük.

(3) A falusias lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagysággal és telekszélességgel is alakíthatók az alábbiak szerint:

A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 500 m2 területnagyságot, és átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 14,0 m méretet akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is. Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen az övezeti jelben szereplő minimálisan kialakítható minimális teleknagyság saroktelek esetén 500 m2.

**6. §** (1) Rendezettnek tekintendő a telek és nem szükséges az övezeti határ mellett telket alakítani külterületen, ha az övezeti határ egy telken belül alrészleteket választ el és az övezeti határ melletti telekosztás a telekalakításra vonatkozó szabályok miatt (az alrészletnek nincs önállóan lejegyzett közút vagy magánút kapcsolata) nem megvalósítható.

(2) Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetőek. Azok a telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be. Meglévő állapot esetén, ha az előírt telekméret a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.

(3) Beépítésre szánt területek övezeteiben telket csak építési céllal lehet kialakítani. A hátsó építési határt jelölő határvonal mögött új telek nem alakítható ki.

(4) Új beépítésre szánt, vagy jelentős mértékben átépítésre kerülő területek esetében a beépíthetőség feltételeként a telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké, telkekké kell alakítani az érintett telekcsoport telektömbönként történő újraosztásával.

**7. §** (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha

a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;

b) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás, és a már beépített telken a rendeltetési egységek száma – a kiegészítő épületeket nem számítva – a tervezett építési tevékenységgel nem nő, vagy lakóövezet esetében legfeljebb két lakásosra nő.

(2) Az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/v01/370608/r/2019/7#SZ7.@BE(1)) a) és b) esetben az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

(3) A település területén belül új nyeles telek nem alakítható ki.

(4) Lakóterületen belül telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet lakóépület elhelyezése céljából, falusias lakóövezetben.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

**8. §** (1) A közterület-alakítási terv célja a HÉSZ keretein belül egy kijelölt területegységre vonatkozóan meghatározni a közterület

a) helyszínrajzi kialakítását, elrendezését

b) magassági és keresztmetszeti méreteit

c) a közműhálózat kialakítását

d) a műtárgynak nem minősülő építményekkel kapcsolatos követelményeket

e) a berendezéseket, utcabútorokat

f) a burkolatokat

g) a köz- és díszkivilágításokat

h) a terület kertépítészeti kialakítását

i) a közlekedést és parkolást

j) az egyéb településképi követelményeket

(2) Közterület-alakítási tervet lehet készíteni a településszerkezetileg, vagy településképi szempontból együtt kezelendő közterületek kialakítása, felújítása vagy átalakítása esetén. A közterület-alakítási tervet az adott terület fejlesztőjének kell elkészíttetnie.

(3) A közterület-alakítási tervet a képviselő-testület határozattal hagyja jóvá.

(4) A közterület-alakítási terv általános méretaránya M=1: 500. Egyes részletek kidolgozása szükséges esetben ettől eltérő léptékben történhet.

(5) Beépítésre szánt területen építési telek csak közútról vagy közforgalom számára megnyitott magánútról való megközelítéssel alakítható ki.

(6) A helyi közút céljára történő lejegyzés előtt az útszélesítésre szabályozási vonallal jelölt területsávokat közforgalom számára megnyitott magánútként vagy közútként kell lejegyezni.

Korlátozások, védőterületek

**9. §** (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:

a) a 82 sz. tervezett főút tengelyvonalától számított 100 m távolságon belül

b) az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonaltól számított 50-50 m távolságon belül

c) a Nagy-Pándzsa 6 m-es parti sávja

ahol építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.

(2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.

(3) Építési korlátozás alá esik a szabályozási tervlapon hosszú távú területbiztosítás területe.

(4) Építési korlátozás alá esik a temetők 50 m-es környezete, ahol kegyeletsértő, zajos tevékenység nem folytatható.

Közművek előírásai

**10. §** (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

a) lakóterületi övezetekben: teljesen közművesített (szennyvízcsatornánál amennyiben 50 m-en belül található közműhálózat)

b) településközpont vegyes terület övezetekben: teljesesen közművesített

c) gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített (szennyvízcsatornánál amennyiben 50 m-en belül található közműhálózat)

d) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: legalább részlegesen közművesített

(4) A település már kialakult beépítésre szánt övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:

a) lakóterületi övezetekben: teljes közművesített (szennyvízcsatornánál amennyiben 50 m-en belül található közműhálózat)

b) településközpont vegyes terület övezetekben: részlegesen közművesített

c) gazdasági terület övezetekben: teljesen közművesített (szennyvízcsatornánál amennyiben 50 m-en belül található közműhálózat)

d) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: részlegesen közművesített

(5) A közművesítettség mértékét a vonatkozó jogszabály3 részletezi.

(6) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos 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, nem szabad elépíteni.

(7) Közművek számára szorgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.

(8) Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.

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

(10) A település központjában illetve az új lakóterületek, új utcák kialakításánál a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.

(11) A település központjában zárt rendszerű csapadékvíz-elvezető rendszer építendő ki az új utak mentén, illetve a meglévő utak rekonstrukciójával párhuzamosan a közhasználatú területek részeként.

(12) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.

(13) A település újonnan beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítésével szabad. Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, akkor a vonatkozó jogszabályban4 részletezett részleges közművesítettség is elfogadott.

(14) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

(15) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek, és izzók elhelyezése engedélyezhető.

(16) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 6 méteres védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmény nem helyezhető el. Egyéb építmény az érintett közműszolgáltató hozzájárulásával létesíthető.

(17) Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyeztethető.

(18) Középnyomású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni.

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

(20) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(21) Az utak szilárd burkolattal történő ellátásával egy időben a csapadékvíz-elvezetést is meg kell oldani.

(22) Elektronikus hírközlési szolgáltatók (nem előfizetők) táv és hírközlési antenna huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.

(23) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötések létesítendők.

(24) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell elkészíteni.

(25) Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, illetve meglévő közterületek felújításánál a megadott mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

Építés általános szabályai

**11. §** (1) Épület, építmény belterületen csak minimum 12 m széles építési telken vagy közterületen helyezhető el.

(2) Épület, építmény a település területén elhelyezni az építéshez legközelebb eső magasabb szintvonal magasságában, vagy attól maximum 0,30 m-t meghaladóan rendezett terepszinten lehet. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az épületek lakószintje a rendezett terepszint felett legyen min. 0,30 m-rel. Az építési engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket. A terepszint magasságait a szintvonaltérkép és a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) Az építési övezetekben a *nem kialakult* (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(4) Ahol a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal ott az előkert mértéke 8 m.

(5) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

(6) Az övezetben kialakult vagy az övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg az 50 m-t.

(7) Az építési övezetekben a már *kialakult* területeken az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/v01/370608/r/2019/7#SZ11.@BE(1))ben hivatkozott előírásoktól az alábbiak szerint lehet eltérni:

a) ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható az övezetre előírt épületmagasság betartása mellett, de a telek beépítettsége tovább nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az [(1) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/v01/370608/r/2019/7#SZ11.@BE(1)) előírásait kell alkalmazni.

b) ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.

c) ha a telek jelenlegi építményeinek épületmagassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható-bővíthető, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek épületmagasságának átlagát.

d) ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtnak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az épület az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal is elhelyezhető, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

e) háromnál több telket tartalmazó tömb esetén az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és legnagyobb telek területét figyelmen kívül kell hagyni.

(8) Az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályt kell figyelembe venni:

a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg.

b) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az építményt az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni.

c) azon telkeken, ahol hátsó építési vonal található, a vonalon túl eső területre épületet, építményt elhelyezni nem lehet. Ezeken a területeken a beépítési százalék a telkek beépíthető részére vonatkozik.

d) ha kialakult beépítésnél a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára, ill. 5,00 m-es előkerttel kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének valamelyikéhez kell igazodni vagy 5,00 m-es előkerttel kell az épületet elhelyezni.

e) oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,

· kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron

· dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron

· észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron

· észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron

kell az épületeket elhelyezni.

f) oldalhatáron álló beépítés esetén melléképítményt a fő funkciót hordozó épülettel egybeépítve vagy a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron kijelölt építési helyen belül lehet elhelyezni. Támfalgarázs létesítése ettől eltérően is lehetséges az építmények között kialakítandó vonatkozó jogszabályban5 előírt legkisebb távolságok betartásával.

g) oldalhatáron álló beépítés esetén az elő- oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.

h) ha a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal, akkor a vonatkozó jogszabály6 előírásai szerint kell az épületet elhelyezni.

i) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre melléképítmény, akkor a melléképítményt nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni, de ekkor az előkerti vonaltól minimum 15 m-es sáv szabadon hagyandó a leendő fő funkciójú épület elhelyezhetőségének biztosítására.

j) az építési vonal és a hátsó építési határvonal az épületek építési sávjának határát jelenti. A beépítési sávon kívül épület nem építhető.

k) ha a telek mélysége kisebb mint 25 m, akkor a hátsókert 3 m-ig csökkenthető.

l) újonnan beépítésre szánt területen belterületbe vonás előtt a telek műveléséhez szükséges, gazdasági célú épület 5%-os maximális beépíthetőséggel, az utcafronti telekhatártól min. 20 m előkert tartásával helyezhető el.

(9) Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.

(10) Saroktelek esetén a kialakítható legkisebb telekméret 500 m² falusias lakóterületen (Lf) és településközponti vegyes területen (Vt).

(11) A közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelező a területek használatbavételének időpontjáig megvalósítandó módon.

(12) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.

(13) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban7 foglaltak szerint kell eljárni.

(14) Azokon a helyeken, ahol szabályozási vonallal, illetve beépítési tilalommal tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.

(15) A vonatkozó jogszabályban8 meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

(16) Az övezeten belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén épület nem építhető. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás és védőfasor a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli védőfásítást háromszintű (gyep és minimum 40 db cserje/150 m2 és minimum 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m2) növényzettel kell megoldani. A telepítésre javasolt fafajok listáját a TKR tartalmazza.

(17) Amennyiben az építési vonal vagy a hátsó építési határvonal egy meglévő épületet keresztül vág, a meglévő épület

a) felújítható, és/vagy

b) ha az egyéb övezeti paraméternek megfelel, újabb szinttel (emeletráépítéssel vagy tetőtér beépítéssel) bővíthető, és/vagy

c) építési helyen belül bővíthető.

(18) Az építési övezetek területén a gépjárművek elhelyezését a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(19) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki.

(20) A közforgalom számára megnyitott magánút minimum 8,0 m. A közforgalom elől elzárt magánút szélessége lehet kevesebb, de minimum 5 m, amennyiben csak 2 ingatlan megközelítésére szolgál. Magánút maximum 8 építési telek kiszolgálásáig és maximum 80 m úthosszig alakítható ki, az utak végére forduló kialakítása kötelező.

(21) Az állattartás céljára szolgáló építmények (ól, istálló, kifutó, trágyatároló, trágyalé-tároló stb.) építése, bővítése esetén betartandó távolságok:

(22) 3 m-nél magasabb bevágás létesítése, vagy építmény löszfal melletti 10 m-es területsávba kerülése esetén egyedi talajmechanikai szakvéleményt kell készíteni.

(23) Amennyiben a terepadottságok indokolttá teszik, a telek közvetlen közúti megközelítése (legfeljebb két gépkocsiállásos területnagyságig) biztosítható:

a) az úthoz képest magasabban fekvő telek esetén az út szintjéhez közvetlenül kapcsolódó bevágással

b) az úthoz képest alacsonyabban fekvő telek esetén az út szintjéhez közvetlenül kapcsolódó feltöltéssel, vagy azzal egyenértékű műszaki megoldással

c) a gépkocsiállások területén gépkocsi tároló, tároló építhető. A garázs padlóvonala az út koronaszintjét legfeljebb 0,3 m-rel haladhatja meg. A garázst úgy kell megépíteni, hogy nyitott ajtaja se foglaljon közterületet. A garázs homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 m, gerincmagassága 4,5 m, építőanyaga, héjalása csak a fő funkciójú épületével megegyező lehet, vagy zöldtető is kialakítható.

(24) A táj karakterét megváltoztató tereprendezés, földmunka nem engedélyezhető.

(25) A víz általi talajelhordás megakadályozása érdekében a 12%-nál meredekebb esésű domboldalakon talajvédő művelési módot kell alkalmazni. A 25%-nál meredekebb területeket gyepesíteni, a 40%-nál meredekebbeket fásítani kell.

(26) Az épületmagasság meghatározások a hírközlési épületekre, építményekre és műtárgyakra nem vonatkoznak.

*1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK*

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

**12. §** (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

(3) A településen belül a beépítés jellemző módja

· SZ: szabadon álló,

· O: oldalhatáron álló

(4) Épületek elhelyezése:

· már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknek egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.

· új beépítésű területeken, ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározása az OTÉK 35 és 36 §-ban foglaltak figyelembe vételével történhet.

(5) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, a 18 méternél nagyobb szélességű építési telken, az épület szabadon állóként is elhelyezhető. A 18 méternél keskenyebb telkek esetében az épületet az oldalhatártól minimum 1 m-re kell helyezni. Zártsorú beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, az épület oldalhatáron állóként is elhelyezhető.

(6) Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály9 által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandóak a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

(7) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik a szabályozási tervlapokon.

Lakóterületek építési övezetei

**13. §** (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:

a) falusias lakóterület (Lf)

(2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A lakóterületeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály10 szerint kell alkalmazni.

(4) A *falusias lakóterület* legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(5) A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabály11 szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.

(6) A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért, szabadon álló beépítési módra változtatható.

(7) A falusias lakóterületen a rendeltetési egységek meghatározásánál a következő szabáylokat kell betartani:

a) 800 m² telekterület alatt legfeljebb kettő rendeltetési egységet magába foglaló egy db főfunkciójú épület helyezhető el.

b) amennyiben a telek területe 800 m²-nél nagyobb, akkor legfeljebb három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet két, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység.

c) nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló.

d) egy épülettömegűnek akkor tekintjük a lakásokat, ha a két lakás helyiséggel, vagy legalább 2,0 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.

(8) A falusias lakóterületen, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az oldalkert mérete nem lehet kisebb az övezetre megengedett maximális épületmagasságnál és tűztávolságnál, illetve 4,5 m-nél.

(9) Falusias lakóterületen lakásonként telken belül 2 db parkolót kell biztosítani. A parkolóállások és az azok megközelítésére szolgáló felületek nem számíthatók be a zöldfelületbe.

(10) Pinceszinten lévő garázsba lehajtórámpa utca felől abban az esetben létesíthető, ha az utcai telekhatártól a gépkocsi bejárat homlokzati síkjáig a telek homlokvonalától legalább 8,0 m távolság biztosítható.

(11) A falusias lakóterületen a belterületbe vonás előtt épített gazdasági célú épületek, tárolók előkerti vonala nem tekinthető kialakult állapotnak az új lakóépület előkertjének meghatározásakor.

(12) Az építési vonalon vagy építési hely esetén az előkerti építési határvonalhoz legközelebb a fő funkciójú épület építhető.

(13) A falusias lakóterületen melléképítmény csak a fő funkciót hordozó épülettel megegyező oldalhatáron helyezhető el. A melléképítmény magassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület épületmagasságát.

(14) A falusias lakóterületen a melléképítmények közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, présház, állattartó, gabonatároló, pajta, kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Állattartó épület csak kis haszonállat tartására építhető.

(15) A vonatkozó jogszabályban12 felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.

(16) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs illetve lakásonként önálló garázs két jármű feletti célra.

(17) A falusias lakóterületen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály13 szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható, amennyibenszennyvízcsatorna 50 m-en belül található.

(18) A falusias építési övezetekben a rendezett terepszint a közvetlenül szomszédos terepszinthez képest 0,30 m-t meghaladóan nem térhet el. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az épületek lakószintje a rendezett terepszint felett legyen min. 0,30 m-rel. Az építési engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket.

Településközponti vegyes terület előírásai

**14. §** (1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A területen a vonatkozó jogszabály14 szerinti építmények helyezhetők el, a jelen § [(4) bekezdés](https://or.njt.hu/eli/v01/370608/r/2019/7#SZ14.@BE(4)) figyelembe vételével.

(4) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) A vonatkozó jogszabályban15 felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.

(6) Adott épület szintszámának meghatározásánál a pinceszintet nem kell figyelembe venni.

(7) Az építési övezetben állattartási és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

(8) A településközponti vegyes területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály16 szerint kell alkalmazni.

Gazdasági területek építési övezetei

**15. §** (1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)

b) ipari gazdasági terület (Gip)

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A gazdasági területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály17 szerint kell alkalmazni.

(4) A *kereskedelmi, szolgáltató terület* elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen a vonatkozó jogszabály18 szerinti építmények helyezhetők el.

(5) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben az előírt maximális átlagos épületmagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 2 %-át.

(6) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály19 szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

(7) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály20 szerinti teljes közművesítettség esetén adható.

(8) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területeken a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(9) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen, a telken belüli a jelölt helyeken és méretben kötelező védőfásítást telepíteni.

(10) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen nagyüzemi állattartó épület nem helyezhető el.

(11) Az *ipari terület* olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A területen a vonatkozó jogszabály 21 szerinti építmények helyezhetők el.

(12) Az ipari gazdasági övezetben a telephely kiszolgálását célzó alárendelt funkciójú építmények (pl. porta, kerékpártároló, egyéb üzemviteli tároló), épületek elhelyezhetők legalább 3,0 m-es oldal- és hátsókerttel, legfeljebb 7,50 m-es épületmagassággal.

(13) Az építési telkek területének minimum 25%-át zöldfelületként, ezen belül a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.

(14) Az ipari övezeten belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejlett állapotban meghaladja a 4 métert, illetve amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.

(15) Minden új létesítmény építésekor a vonatkozó jogszabály 22 szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül.

(16) Az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) – az eltérést beépített alapterület 5%-ában lehet engedélyezni 20 méter magasságig.

Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei

**16. §** (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:

a) idegenforgalmi terület (Kif)

b) régészeti terület (Kr)

c) sportterület (Ksp)

d) temető terület (Kt)

(2) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(3) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(4) A különleges területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály 23szerint kell alkalmazni.

(5) Használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály24 szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(6) A különleges területen a vonatkozó jogszabály25 szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

(7) A különleges területeken, a telken belül található beerdősödött területeket, mint erdőterületeket meg kell tartani.

(8) A különleges területeken, a telken belüli a jelölt helyeken és méretben kötelező védőfásítást telepíteni.

**17. §** (1) A különleges*idegenforgalmi területen* a turista- és idegenforgalommal kapcsolatos építmények és a forgalom ellátását szolgáló szálláshely, vendéglátó, a pihenést, sportolást, szabadidős tevékenységet és a terület fenntartásához szükséges, továbbá nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú (melyeknek a szennyezési kibocsátási paraméterei nem haladják meg a lakóterületre előírt maximum értékeket), szolgálati lakás, iroda építmények, turisztikai célú állattartó építmények helyezhetőek el.

(2) Az idegenforgalmi területen nem valósítható meg önálló hulladéklerakó.

(3) A horgásztó körül a horgásztó partélétől számított 10 m-es beépítési sávban horgásztárolók helyezhetőek, 3,5 m-es maximális épületmagassággal.

**18. §** (1) A különleges*régészeti területen* csak a Villebald-domb régészeti feltárásához és bemutatásához szükséges építési tevékenység folytatható, és az ahhoz szükséges építmény helyezhető el.

(2) A régészeti területen nem valósítható meg önálló hulladéklerakó.

(3) Az övezetben nem valósítható meg önálló parkoló.

**19. §** A különleges*sportterületen* a sportolási tevékenységhez kapcsolódó, és az azt kiszolgáló, továbbá vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú építmények helyezhetők el.

**20. §** (1) A *különleges-temető övezetbe* a község temetői, illetve kegyeleti park és azok bővítési területei tartoznak.

(2) Az övezetben maximum 2 %-os beépítettség mellett a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, urnafal, szerszámtároló, őrzés építményei stb.) helyezhetők el. A fő funkciót hordozó épület megengedett épületmagassága 4,5 méter. Az övezetben szabadon álló, oldalhatáron álló, magastetős épület helyezhető el.

(3) Az övezetben használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály26 szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(4) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály27 betartása kötelező.

(5) Legkisebb zöldfelületi arány a telek 60%-a. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.

(6) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.

(7) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok28 előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és gondoskodni kell a hulladék rendszeres elszállításáról vagy – szerves hulladék esetén – helyszíni komposztálásáról. A szerves és szervetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt (szerves hulladék estén áttört) tárolóban kell elhelyezni.

Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

Közlekedési területek övezet előírásai

**21. §** (1) A közlekedési terület sajátos használata szerint lehet:

a) közúti közlekedési terület (KÖu)

(2) A közúti közlekedési övezet elsősorban

a) gyorsforgalmi út,

b) főforgalmi út (országos főút),

c) forgalmi út (országos mellékút),

d) gyűjtőút,

e) kiszolgáló út,

f) kerékpárút,

g) gyalogút,

h) parkoló,

i) úttartozék,

j) közmű,

k) járda,

l) az úthoz tartozó zöldfelület,

m) az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés

n) üzemanyagtöltő állomás

elhelyezésére szolgál

(3) A közlekedési területek övezeti tagolását és szabályozási szélességét a szabályozási terv, valamint az út mintakeresztszelvények tartalmazzák.

(4) Közlekedési területen a vonatkozó jogszabály29 szerinti építmények helyezhetők el.

(5) Használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály30 szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(6) A közlekedési területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály31 szerint kell alkalmazni.

(7) A vonatkozó jogszabályban32 előírt parkolási igényt telken belül, vagy helyhiány esetében helyi önkormányzati parkolási rendeletben rögzített feltételekhez kötve 500 m-en belül kell kielégíteni.

(8) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani. A szabályozási szélesség akkor csökkenthető, ha az illetékes hatóság a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján ehhez hozzájárul.

(9) A külterületi utak szabályozási szélessége csak irányadó jellegű, a konkrét szabályozási szélességek csak engedélyezési szintű úttervek alapján határozhatók meg.

(10) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.

(11) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszint alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete alapján helyezhető el.

(12) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10 %. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, ennél nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.

(13) Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.

(14) A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabálynak33 megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.

(15) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(16) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.

(17) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

(18) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.

(19) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.

(20) A külterületi utak tengelyétől mért 6-6 méteres távolságon belül építmény nem helyezhető el.

(21) Üzemanyagtöltő állomás külön hatástanulmány alapján készíthető elvi építési engedélyezési eljárás keretében.

(22) A közlekedési területen belüli zöldfelület növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közkert jelleggel kell kialakítani.

Zöldterületek övezeti előírásai

**22. §** (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, mely nagysága és sajátos használata szerint lehet:

a) közkert (Zkk)

b) közpark (Zkp)

c) közlekedési és közmű területen belüli zöldterület

(2) A zöldterületek övezeti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) Zöldterületen a vonatkozó jogszabályban34 megengedett építmények helyezhetők el.

(4) A zöldterületeken terepszint alatti parkoló nem helyezhető el.

(5) Zöldterület létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény, terv alapján történhet.

(6) Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha a fa egészségi állapota, a balesethárítás, vagy a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.

(7) Közhasználatú zöldterületként biztosítania kell a Zkk, Zkp jelölésű területek (lásd: szabályozási tervlapok) körbejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.

(8) Korlátolt közhasználatú zöldterületnek tekintendő a településen a temető és bővítési területe. A temetőben a ravatalozó épülete helyezhető el.

**23. §** A *közkert* területének 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.

**24. §** A *közpark* területének legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.

**25. §** Az *közlekedési és közmű területen belüli zöldterületeket* közkert jelleggel kell kialakítani.

Erdőterület övezeti előírásai

**26. §** (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerinti erdőművelési ágban nyilvántartott terület.

(2) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:

a) véderdő (Ev)

b) gazdasági erdő (Eg)

c) közjóléti erdő (Ek)

(3) Az erdőterületek övezeti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(4) Erdőterületen a vonatkozó jogszabályban35 megengedett építmények helyezhetők el.

**27. §** *Véderdő területe*elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál, rajta épület nem létesíthető kivéve, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

**28. §** (1) A *gazdasági erdő területén* a 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5 %-os beépítés mellett. Az építmények épületmagassága a 4,5 métert nem haladhatja meg.

(2) A gazdasági erdő területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fúrt, ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magába.

**29. §** A *közjóléti erdő területe*oktatási, turisztikai, gyógy és sporttevékenységek célját szolgálja. Csak a terület funkciójához szorosan kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el, maximum 5 %-os beépítés mellett.

Mezőgazdasági területek övezeti előírásai

**30. §** (1) Mezőgazdasági terület a tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása alapján lehet:

a) mezőgazdasági általános művelésű terület (Má)

b) mezőgazdasági kiskert terület (Mk)

(2) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A mezőgazdasági területek tagozódásánál gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségének biztosításáról. Zárványterületek nem alakíthatóak ki, a meglévők feltárásáról gondoskodni kell.

(4) Mezőgazdasági területen a vonatkozó jogszabályban36 megengedett építmények helyezhetők el, figyelembe véve jelen § előírásait.

(5) Mezőgazdasági területen épület hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhető, amely a vízellátást (fúrt, ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátás és a zárt szennyvíztárolást foglalja magába.

(6) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

(7) Természetvédelemmel érintett területeken épület, építmény nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható.

(8) Birtoktest és birtokközpont alakítása esetén a vonatkozó jogszabály37 előírásait kell alkalmazni, figyelembe véve jelen § előírásait.

(9) Birtokközpont beépítése csak olyan módon történhet, hogy a beépítés a szomszédos telkek rendeltetése, valamint a természeti értékek megőrzését ne veszélyeztesse.

(10) Birtokközpont telkén tájba illeszkedően elhelyezhető sport, vendéglátó, szálláshely funkciójú épület, maximum 10 m épületmagassággal.

(11) Birtokközpont beépített területrészének határán zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

**31. §** (1) Az *általános mezőgazdasági területen* elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek épületmagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépületek épületmagassága maximum 4,50 m lehet.

(2) A település huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas épület építését lehetővé tévő beépítésre szánt területeitől 500 m-es védőtávolságon belül nagy létszámú állattartásra szolgáló épület, létesítmény nem építhető.

(3) Technológiai kényszer (pld. torony-szerű siló) esetén – kivételként – ettől a beépített alapterület 5 %-ában eltérés engedélyezhető 20 méteres magasságig.

(4) Mezőgazdasági hulladék, szerves trágya, alom és takarmánytárolása csak a lakóterületektől a vonatkozó jogszabályok szerint, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartásával lehetséges. Az utak melletti területen az Önkormányzat a tárolás módját külön is meghatározhatja.

(5) Az általános mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol épületek kerültek elhelyezésre.

(6) A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.

**32. §** A *mezőgazdasági kert* területek elsősorban a gyümölcs- és zöldségtermesztés, illetve a rekreációs hobbitelkek területei. A területen állattartó épületek, komposztáló, siló, trágyatároló és provizórikus jellegű épület és új lakóépület nem helyezhető el.

Vízgazdálkodási terület övezeti előírásai

**33. §** (1) A vízgazdálkodási területbe (V) tartoznak a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedrek és partjuk, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.

(2) Vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a külön jogszabályok38 figyelembevételével.

(3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében a fenti jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épületet, építményt csak kivételes esetben, a jogszabály [3. §](https://or.njt.hu/eli/v01/370608/r/2019/7#SZ3.)-nak megfelelően lehet.

(4) Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban meghatározott védősávján belül épület, építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

Természetközeli terület övezeti előírásai

**34. §** (1) A természetközeli területbe (Tk) tartoznak a vízgazdálkodással és a mezőgazdasággal kapcsolatos területek határán elhelyezkedő, a vízfolyásokhoz kapcsolódó, mocsaras, nádas, sziklás területek, az ökológiai folyosó szerves részei.

(2) A természetközeli terület övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A természetközeli területen épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

(4) A természetközeli területeken a környezetvédelmi előírásokat a vonatkozó jogszabály39 szerint kell alkalmazni.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**35. §** (1) Jelen rendelet az elfogadástól számított 30. napon lép hatályba.

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

(3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a következő rendeletek:

a. 8/2008 (IX. 09.) sz. önkormányzati rendelet

b. 5/2010 (IV. 24.) sz. önkormányzati rendelet

c. 3/2016 (IX. 07.) sz. önkormányzati rendelet

Hadaricsné Balogh KrisztinaDr. Bertalanné Józsa Judit

polgármester jegyző

A rendelet kihirdetésének napja: 2019. december 19.

Dr. Bertalanné Józsa Judit

jegyző