
FELSŐTÁRKÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK

8/2015. (V.21.) sz. önkormányzati rendelete



FELSŐTÁRKÁNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

(Egységes szerkezetbe foglalva és lezárva: 2018. szeptember 8.)

TARTALOMJEGYZÉK

Mellékletek:

1. számú melléklet: SZT-b és SZT-b2 Belterületi szabályozási terv, M=1:4.000, M=1:7000
2. számú melléklet: SZT-k Külterületi szabályozási terv, M=1:10.000
3. számú melléklet: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok listája

Függelékek:

1. számú melléklet: Régészeti lelőhelyek száma, érintett ingatlanok hrsz-a
2. számú függelék: Műemlékjegyzék
3. számú függelék: – ¹
4. számú függelék: – ²
5. számú függelék: Zajterhelési határértékek
6. számú függelék: Természetvédelem
7. számú függelék: – ³

¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

FELSŐTÁRKÁNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

Felsőtárkány Község Önkormányzat 8/2015. (V.21.) számú Kt. rendelete Felsőtárkány Község Helyi Építési Szabályzatáról⁴

Felsőtárkány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a Képviselő-testület 47/2009. (V.12.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepcióban, valamint a 51/2015. (V.20.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben foglaltak szellemében, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a következőket rendeli el:

⁴ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

I. RÉSZ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A Szabályzat hatálya, és alkalmazása

1.§

- (1) A rendelet az M=1:5000 méretarányú SZT-b és M=1:10.000 méretarányú SZT-k tervlap-szelvényekre érvényes.
- (2) A rendelet hatálya Felsőtárkány község közigazgatási területére terjed ki.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen e rendelet előírásait a 2013. január 1-től hatályos Országos településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet és a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet, valamint a vonatkozó egyéb általános érvényű jogszabályok előírásaival együtt kell alkalmazni.
- (4) A belterület határvonalát a Képviselő-testület a SZT szerint határozza meg.
- (5) Területet belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.
- (6) A jelen Helyi Építési Szabályzatban (a továbbiakban: HÉSZ), illetőleg a szabályozási tervben előírt helyi közutakat és a közműveket legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.

2. Fogalom-meghatározások

2.§

Átfeszítés: olyan, a községképben megjelenő egység, amelyet építményekhez, vagy oszlopokhoz a talajszint felett szabadon rögzítenek, valamilyen információt hordoz, szimbólumot képvisel.

Beültetési kötelezettség: a telek kötelező zöldfelületének azon része, amelyet fás növényállomány ültetésével, fásítással kell kialakítani.

Hirdetés: hirdetőtábla, valamely árut, terméket, szolgáltatást ismertető felirat, berendezés, szerkezet vagy reklám.

Jelentős zavaró hatás: különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőző-veszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó tevékenységből eredő hatás.

Kerthelyiség: Vendéglátó egységen belül funkcionáló, vagy ahhoz kapcsolódó, azt szolgáló, a terepszintnél 1m-nél nem magasabbra emelkedő napernyővel, esőtetővel fedhető terasz, ahol a teraszon kívül csak a vendéglátást szolgáló berendezések, építmények (grill-sütő) helyezhetők el.

Kialakult: meglévő állapot, mely a hagyományok, az illeszkedés, a korábban érvényben volt, illetve jelenleg is érvényben levő településrendezési, építészeti és egyéb előírások alapján – telekmegosztás, telekalakítás, telekösszevonás, épület-, építmény-, objektum elhelyezés, beépítési mód, útkialakítás, növénytelepítés, közmű elhelyezés, stb. - jött létre.

Kialakult telekméret: a SZT-en „K” jellel jelölt telekméret esetén a meglévő, kialakult telek megtartandó, telekalakítás csak szabályozási vonal esetében, annak mentén lehetséges.

Kialakult beépítési mód: a SZT-en „K” jellel jelölt beépítési mód a meglévő épülettel rendelkező telekre értelmezendő, ahol további építéskor a meglévő épület beépítési módja alkalmazandó.

Kialakult beépítési mérték (%): a SZT-en „K” jellel jelölt beépítési mérték a meglévő épülettel rendelkező telekre értelmezendő, ahol az építés mértéke a meglévő beépítettséget nem lépheti túl.

Kötelező építési vonal: Az építési hely kötelező határa, amelyre az épület adott homlokzathosszána legalább 1/2-ét kell elhelyezni.

Közterület: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet rendeltetésének megfelelően bárki használhat, és az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Egyéb ingatlanoknak a közhasználat céljára átadott területrésze – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között – a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. Közterület rendeltetése különösen: a közlekedés biztosítása (utak, terek), a pihenő és emlékhelyek kialakítása (parkok, köztéri szobrok stb.), a közművek elhelyezése.

Lapostető: a HÉSZ szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.

Magasépítmény: melyben a legfelső építményszint szintmagassága a 30 m-t meghaladja.

Nem jelentős zavaró hatás: minden olyan tevékenységből fakadó hatás, mely a környezetét kevésbé zavarja zajjal, bűzzel, környezetszennyező kibocsátással.

Pavilon (pavilon jellegű építmény): a HÉSZ alkalmazása szempontjából a pavilon földszintes, 12 m² bruttó alapterületet meg nem haladó legfeljebb 6,0 m épületmagasságú, általában szerelt szerkezetű meghatározott ideiglenes felhasználás céljára létesített építmény. Az alapterület számításánál az 1,5 m-nél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető (árnyékoló) figyelmen kívül hagyható.

Reklám: reklámberendezés, valamely tevékenység ismertetésére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő berendezés, szerkezet, hirdetés

Legnagyobb beépítési sűrűség számítása: a területen a legnagyobb beépítési sűrűségértékét – a HÉSZ

előírásainak keretei között – az alábbiak szerint kell kiszámítani:

1. a szintterületi mutatót a bruttó szintterület értékének és a telek területének hányadosaként kell meghatározni;
2. az épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:
 - az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
 - az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,
 - a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig,

– az OTÉK szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét.

– A bruttó szintterületbe eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területe is beleszámítandó a bruttó szintterület mértékébe. Ezen építményrészek használati mód változása csak akkor engedhető meg, ha a legnagyobb beépítési sűrűség nem lépi túl az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket és az új funkció számára előírt belmagasság biztosítva van.

Tájba illeszkedő: a tájban elhelyezésre kerülő építményeknek vagy befolyásolt építményegyütteseknek a természeti/művi (mesterségesen kialakított) táji adottságokhoz funkcionális, ökológiai és esztétikai értelmű igazítása, amely az összhang megteremtését célozza. Természetvédelmi területeken az épületek, építmények tájba illesztéséről a MSZ 20376-1 rendelkezik.

Takaró fásítás: Az építmények eltakarására szolgáló, legalább három oldali, minimum 5 méter széles, 2 szintű (fa, cserje) fás növényzet.

Turisztikai infrastruktúra: az összes olyan közösen, azaz nyilvánosan használható létesítményt értjük, amelyek turisztikai tevékenységet tesznek lehetővé és nem tartoznak a turisztikai szuprastruktúrához:

- a turizmustól függő szűkebb infrastruktúra, azaz az idegenforgalom miatt szükséges , továbbá az ott lakók szükségleteit meghaladó ellátási és köztisztasági infrastruktúra,
- a szorosabb értelemben vett turisztikai infrastruktúra:
 - *turisztikai közlekedési eszközök* (és speciális közlekedési eszközök: függő vasutak, fogaskerekű vasutak),
 - *a helyi turizmus létesítményei:* a vendégek pihenését és sporttevékenységét szolgáló létesítmények (séta- és túra utak, szabadtéri strand és fedett fürdők, parkok, sípályák, jég- és műjégpályák, fitness és más sportlétesítmények, (horgászat, kerékpározás, torna, lövészet, gyermek játszóterek, kis sportpályák (kuglipálya)
 - *gyógyhelyi létesítmények* (azaz a természeti tényezőknek gyógyászati eszközként történő felhasználását szolgáló létesítmények) ivó és sétafolyosók, gyógypark, meleg vizű fürdők, gáz-, és iszapfürdők, inhalációs kezelések, mozgásszervi kezelések (gyógyfürdő, gyógytorna, sport) utak tereptúrákhoz.
 - *klimatikus gyógyhelyen^[1] épületek és létesítmények* (klímakúrára alkalmas terápiás lehetőségekkel: gyógyház, tájképileg kedvező helyen lévő fekvőcsarnok, nagy park és erdő, tereptúra gyakorlatokhoz jelzett gyógyutakkal, sport, játék és pihenőpázsitok, mozgásterápiái létesítmények
 - *szórakozóhelyek:* gyógyhelyi társalgó játékkaszinó, zenés táncos helyek, kongresszusi termek, más nyilvános helyiségek (társalgók, olvasóhelyiségek),
 - *kongresszusi központok,*
 - *ellátási és információs szolgálatok.*

(A turisztikai szuprastruktúrához tartoznak a következők:

- szállás (szállodák, vendéglők, panziók, apartman-szállók, egyéb szállások:apartmanok, üdülőházak, kemping és lakókocsi helyek, tömegszállások).
- ellátás (éttermek, snack és önkiszolgáló létesítmények.)

Transzparens: logó, illetve hosszú, széles papír, vagy szövetszalag.

II. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3.§

- (1) –⁵
- (2) A Szabályozási terven levő út szabályozása nem minősül telekalakításnak, így amennyiben a területen meglévő telek mérete a telket érintő útszabályozás miatt az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.
- (3) A SZT-en szabályozási vonallal érintett telkek esetében az építés feltétele a szabályozási vonal szerinti telekalakítás, melyet fizikailag a használatba vétel időpontjáig kell megvalósítani.

III. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Az épített környezet értékeinek védelme

4.§

- (1) Az SZT-n jelölt telket műemléki védettség érinti. A védettséggel összefüggő rendelkezéseket külön jogszabály tartalmazza.
- (2) Az SZT-n jelölt, műemlék szomszédságában jelölt telkek műemléki környezetbe tartoznak. A védettséggel összefüggő rendelkezéseket külön jogszabály tartalmazza.
- (3) –⁶
- (4) –⁷
- (5) –⁸
- (6) Az SZT-ben lehatárolt régészeti lelőhelyeket régészeti védettség érinti. A régészeti védettséggel összefüggő rendelkezéseket, illetve követelményeket külön jogszabály tartalmazza.
- (7) Az SZT-n lehatárolt, nyilvántartott régészeti lelőhelyeken bármiféle földmunka csak régészeti felügyelet mellett végezhető. A földmunkával járó beruházások megkezdése

⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

előtt 8 nappal a területileg illetékes múzeumot értesíteni kell.

- (8) Amennyiben a település területén tervezett építkezés során szükséges bármilyen földmunka végzésekor régészeti leletek kerülnek elő, vagy ennek gyanúja felmerül, a munka felelős vezetője köteles a bolygatást azonnal abbahagyni, az esetről a területileg illetékes múzeumot haladéktalanul értesíteni, a területet és a talált leleteket a felelős őrzés szabályai szerint megőrizni, és a múzeum képviselőjének átadni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után.

4. –⁹

5.§⁹

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMÉRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. Táj-, és természetvédelem

6.§

- (1) Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, illetőleg funkcióit nem veszélyezteti.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megőrzését.
- (3) –¹⁰
- (4) –¹¹

6. Védelem alatt álló természeti területek és értékek

7.§

- (1) A település területén a Bükki Nemzeti Parkhoz tartozó védett és fokozottan védett természeti területek, ex lege védett területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a Natura2000, a tájképvédelmi területek (továbbiakban védett területek) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) Védett területeken

⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

¹¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- a. természetes vagy természetközeli erdők, gyepek (rét, legelő) nádasok, vizes élőhelyek nem szüntethetők meg;
- b. extenzív jellegű, integrált, bio- vagy természet és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók.

(3) –¹²

(4) –¹³

(5) –¹⁴

(6) –¹⁵

(7) –¹⁶

(8) –¹⁷

(9) –¹⁸

- (10) Natura2000 hálózat által érintett építési övezetekben és övezetekben épület elhelyezés előtt a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően hatásbecslést kell készíteni a Natura2000 területekre figyelemmel.

V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

7. Környezetvédelem

8.§

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) a környezetszennyezés megelőzését eredményezi,
 - c) kizárja a környezetkárosítást,
 - d) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telek határán kell teljesülniük.

¹² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

¹³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

¹⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- (3) A rekultiválandó és szennyezett felszínű területeket a közegészségügyi és környezetvédelmi követelményeknek megfelelően rekultiválni kell és a Szabályozási terven meghatározott cél szerint kell újrahasznosítani.
- (4) Nagy- és közepes haszonállattartó épületet és trágyatárolót lakó és üdülő funkciójú épülettől 15 m-nél, kishaszonállat esetében 5 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- (5) Állattartó építmény és trágyatároló az élelmiszer tároló, -feldolgozó és -forgalmazó létesítményektől, továbbá iskola, óvoda, bölcsőde, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.

8. A termőföld védelme

9.§

- (1) Felsőtárkány területén csak olyan tevékenység folytatható, amely nem okoz talajszennyezést.
- (2) Talajmozgatással járó tevékenység végzése, illetve a terület előkészítése során a termőréteg védelméről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.
- (3) A település területén feltöltésre környezetkárosító anyag nem használható.
- (4) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.
- (5) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- (6) A település területén csak olyan tevékenység végezhető, melynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.

9. A levegő védelme

10.§

- (1) A település területén tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz, valamint tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.
- (2) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a település közigazgatási területén nem folytathatók.

10. Hulladékártalmatlanítás és elhelyezés

11. §

- (1) Felsőtárkány közigazgatási területére hulladék más településről – az újrahasznosítást kivéve – nem szállítható.
- (2) A településen veszélyes hulladék keletkezését eredményező tevékenység csak úgy folytatható, ha az üzemeltető gondoskodik a veszélyes hulladék környezetszennyezést kizáró elhelyezéséről és ártalmatlanításáról.

- (3) Veszélyes hulladékok ártalmatlanítását végző telephely, hígtrágyás technológiájú állattartó telep a település igazgatási területén nem létesíthető.
- (4) Szelektív hulladékgyűjtő sziget a település közterületein helyezhető el.

11. A felszíni- és a felszín alatti vizek védelme

12.§

- (1) A felszíni és felszín alatti vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos.
- (2) A felszíni vizek körzetében nem folytathatók olyan tevékenységek, amelyek a felszíni, a felszín alatti vizek, valamint a talaj állapotát veszélyeztetik.
- (3) Felsőtárhány a felszín alatti vízminőség-védelem szempontjából fokozottan érzékeny terület, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen lévő település. A tervezési területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyeket a vonatkozó rendelet lehetővé tesz és a besorolásnak megfelelő előírások alkalmazandók.
- (4) Állattartó épület, mezőgazdasági telephely felszíni vizek partételtől külterületen 100 méteren, belterületen 25 méteren belül nem létesíthető. Meglévő állattartó épületek megtarthatók a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok megtartásával.
- (5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a parti sáv természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelmét biztosítani kell.

12. A zaj elleni védelem

13. §

- (1) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (2) A zaj és rezgésterhelési határértékeket a 4. számú függelék tartalmazza.

VI. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEK KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

13. Településrendezési kötelezések

14.§

- (1) Beültetési kötelezettség

- a. Beültetési kötelezettség érinti mindazokat a telkeket, amely telekrészekre a Szabályozási Terv a „beültetési kötelezettségű terület” megnevezést jelöli.
- b. A beültetési kötelezettséget az ingatlan nyilvántartásba be kell jegyeztetni.
- c. A telek beültetési kötelezettségű részén, a SZT-en jelölt helyen fás növényzet ültetésével zöldfelületet kell kialakítani, mely a telek tulajdonosának feladata. A zöldfelületet háromszintű (gyep-, cserje- és lombkoronaszint) növénytelepítéssel kell biztosítani. A zöldfelület legalább 40%-án cserjék, lombos- és örökzöld fák telepítendőek.
- d. Az előírt zöldfelület biztosításának megoldását, illetve a meglévő növényállomány védelmét az engedélyezési eljárás során igazolni kell.

14. Elővásárlási jog

15. §

(1) Az önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg:

- a. Helyi védelemben részesített ingatlanok¹⁹
- b. Iskola melletti ingatlanok az iskola bővítésének céljából:
 - 674/1 hrsz.
 - 674/2 hrsz.

VII. FEJEZET

Közművek előírásai

15. Közműlétesítmények és közműhálózatok

általános előírásai

16.§

- (1) Az övezetek és építési övezetek közmű előírásaira vonatkozóan e fejezet rendelkezéseit kell alkalmazni, amennyiben az övezet/építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
- (2) A meglévő és a tervezett közüzemű:
- a) vízellátás,
 - b) vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás),
 - d) elektronikus hírközlés

¹⁹ A Településkép védelméről szóló 5/2018.(IV. 27.) önkormányzati rendelet szerint.

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

- (3) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (4) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) településképi megjelenésre,
 - b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre
- (5) Új út nyitása, építése, út rekonstrukciója esetén (közforgalmú és magánút esetén egyaránt)
 - a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről

gondoskodni kell.
- (6) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
 - a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (7) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében
 - a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
 - b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

16. Vízellátás

17.§

- (1) Külterület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen egyéni vízbeszerzéssel is biztosítható a vízellátás, ha az, az illetékes szakhatóság igazolásával egészséges ivóvíz minőségnek megfelel.

(2) A hidrogeológiai védőterület:

- a) kijelöléssel nem rendelkező közüzemi vízellátásra szolgáló fúrt kút körül ha a talpmélysége nem éri el a 100 m-t, akkor 100 m-es, a meghaladja a 10 m-es területet belső hidrogeológiai védőterületként kell kezelni.
- b) kijelöléssel rendelkező vízbázisnál az ágazati előírások betartása szükséges

(3) Beépítésre szánt területen új vízhálózat:

- a) csak a szennyvíz közcsona hálózattal együtt építhető,
- b) fogyasztói csatlakozás nem helyezhető üzembe a szennyvíz közcsona hálózatra való csatlakozás üzembe helyezését megelőzően.

(4) Közterületen, új vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál:

- a) dn 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,
- b) azbesztcement anyagú csővezetéket építeni nem szabad.
- c) Tűzcsapok felszerelését úgy kell megoldani, hogy a tűzoltó jármű felállása esetén is legalább egy forgalmi sáv maradjon

17. Szennyvízelvezetés

18.§

(1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A település hidrogeológiai adottsága miatt, a talaj, talajvíz, vízbázis védelem és a felszíni vizek védelme érdekében a szennyvíz:

- a) közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos,
- b) nyílt árokba, időszakos, vagy állandó vízfolyású mederbe vezetése tilos.

(3) Meglevő belterületi beépítésre szánt még csatornázatlan területeken:

- a) ha a napi keletkező szennyvíz az 5 m³-t mennyiséget nem haladja meg, a szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig szigorúan átmeneti jelleggel, engedélyezett zárt szennyvíztároló medence alkalmazása. A közcsona hálózat kiépítését követően, a zárt szennyvíztároló medencét fel kell számolni és a közcsona csatlakozást ki kell építeni.
- b) ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³ mennyiséget jelen § (4) bekezdésében leírtakat kell teljesíteni

(4) Belterület beépítésre nem szánt területén, külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a rendelkezésre álló közcsona hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:
 - aa) a szennyvizeket egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni,
 - az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni,
 - a közműpótló medence használata csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati utkapcsolat biztosított.

- ab) a keletkező szennyvizek tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:
 - ba) a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
 - bb) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.
- (5) 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.
- (6) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül:
 - a) beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.
 - b) beépítésre nem szánt területen élelmiszer és gyógyszer alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható.

18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

19. §

- (1) A felszíni vizek, vízfolyások, állandó és időszakos hasznosítású árkok mederkarbantartó parti sávját közterületként kell szabadon hagyni, amennyiben a karbantartó sávot közterületként nem lehet lejegyezni, úgy szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a karbantartás lehetőségét biztosítani.
- (2) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, a csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

- (3) A csapadékvíz (nyílt árokrendszerrel illetve zárt csapadékcsonnával összegyűjtve) élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy (szénhidrogén szennyezési veszély esetén olajfogó műtárgy) elhelyezése kötelező.
- (4) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell
 - a) minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás esetén,
 - b) új telekosztású terület esetén.
 csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
- (5) Ha a csapadékvíz szállító hálózat, vagy a befogadó a többlet vizeket elvezetni nem tudja, akkor telken belül kell a többlet csapadékvizek visszatartását (telken belüli elszikkasztását) megoldani.

20.§

- (1) A 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, és vízzáró burkolattal ellátni.
- (2) A parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető be a közcsatornába.
- (3) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt méretét úgy kell meghatározni, hogy
 - a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
 - b) a vízszállítás akadálymentes legyen
 - c) szélessége ne lépje túl a 3,5 m-t,
 - d) szegélye 10 cm-nél nem lehet magasabb,
 - e) minden telekre csak egy kocsi behajtó létesíthető (kivéve a saroktelket).
- (4) A nyílt árok fenekét és legfeljebb 25 cm magasságig az oldalát a szint- és medertartás, valamint a karbantarthatóság érdekében burkolni kell.
 10 %-ot meghaladó lejtésű területen a nyílt árkot energiatörő lépcsőzéssel kell kialakítani.

19. Villamosenergia ellátás

21. §

- (1) ²⁰
- (2) ²¹
- (3) ²²
- (4) ²³

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

²¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

²² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

²³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- (5) Új épület építése esetén új villamosenergia ingatlan-bekötést beépítésre szánt területen csak földalatti csatlakozás kiépítésével szabad kivitelezni még akkor is, ha a közhálózat oszlopsoron halad.²⁴

20. —²⁵

22.§²⁶

21. —²⁷

23.§²⁸

22. —²⁹

24.§³⁰

23. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

25.§

(1) —³¹

(2) —³²

(3) —³³

(4) —³⁴

- (5) Antenna telepítőjének évenként ellenőrizni kell az élettani hatásokra tekintettel a sugárzás mértékét.

VIII. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

24. Kerítések

²⁴ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

²⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

²⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

²⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

³² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

³³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

³⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

26.§

- (1) Belterületen előkerttel létesülő beépítés esetén a közterület felőli kerítések 0,4 m és 2,0 m magasság közötti felületét legalább 50%-ban áttört, átlátható felületként kell kialakítani. A kerítések max. 2,0 m magasak lehetnek.
- (2) Beépítésre nem szánt területen kerítés csak áttört, a látványt minimálisan korlátozó kivitelben, védelmi (vagyonvédelmi, vadvédelmi, természetvédelmi) céllal létesíthető.
- (3) A közterület felé balesetveszélyt okozó kerítést – szögesdrót huzal, acéltüske stb. – tilos létesíteni. Biztonsági berendezést a vonatkozó egyéb előírások betartása mellett lehet elhelyezni.
- (4) Kutyatartás esetén a közterület felé biztonságos kerítést kell kialakítani, amely mind a kitörés, mind a kerítéshézagban való átharapást megakadályozza.
- (5) – ³⁵
- (6) A patakok telkével határos ingatlanok esetében a telkek patak-menti kerítései csak könnyen elbontható anyagból készüljenek, hogy a mederhez való megközelítés és hozzáférés a karbantartás idején biztosítható lehessen, valamint a hirtelen lezúduló nagy vizek elleni védekezést ne akadályozhassák.

25. Támfalak és támfallétesítmények

27.§

- (1) A területen meglévő domborzati viszonyokat óvni kell. Ezért támfalat létesíteni, és ezzel a terepviszonyokat megváltoztatni csak a legindokoltabb mértékben, a megengedett építmények elhelyezése, vízelvezetési, geológiai, talajmechanikai okokból lehet.
- (2) A támfal létesítése során a meglévő fás növényzet megóvását elsődlegesnek kell tekinteni.
- (3) – ³⁶
- (4) A támfalak, illetve támfallétesítmények esetén a megfelelő lebukás-gátlást minden esetben biztosítani kell.

26. – ³⁷

28.§ – ³⁸

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

³⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

27. Egyéb épületek, építmények elhelyezése

29.§

- (1) A területen az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek lehetőleg az épülettel egy tömegben, ahhoz csatlakozóan épüljenek. Amennyiben ez nem megoldható, kizárólag természetes anyagokból maximum 20 m² nagyságú építmény építhető.

28. Általános övezeti előírások

30.§

- (1) A terület a felhasználás és a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
- (3) Az építési övezet, övezet teljes jele: a beépítés jellemző módja, a megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett (%), a megengedett legnagyobb épületmagasság, a legkisebb kialakítandó zöldfelület (%)
 - a) Az első betűjel az OTÉK szerinti területfelhasználás jellemző módjának rövidítése (L-lakó) A második betűjel a beépítés jellemzője, illetve a terület rendeltetése (f-falusias)
 - b) A betűjeleket követő számjel az egyes helyi építési övezetek, övezetek további megkülönböztetésére szolgál
 - c) A beépítés jellemző módja: SZ: szabadonálló; O: oldalhatáron álló, Z: zárt sorú
- (4) Az építési övezetek, övezetek jellemzőit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik.
- (5) Valamennyi építési övezetben, övezetben a használatbavételi engedély kiadásának feltétele az övezetben előírt minimális zöldfelület kialakítása.
- (6) Valamennyi építési övezetben a vízfolyásokkal határos telkek hátsókertjében – a Tárkányi patak mentén a vízfolyás partélétől számított 6-6 m-es sávban, a többi kisebb vízhozamú patak mentén a vízfolyás partélétől számított 4 - 4 m-es sávban - építmény és végleges kifejlődési stádiumában nagy törzsű fa ideiglenesen sem helyezhető el, hogy a telekrészen a vízfolyás rendszeres karbantartása és a nagy vizek elleni védekezés biztosítható lehessen.
- (7) Amelyik telken **építési hely** került kijelölésre, ott a beépítési mód meghatározásánál és az épületek elhelyezésénél az tekintendő irányadónak.
- (8) A SZT-en jelölt **építési vonalakra** az épület adott homlokzat-hosszának legalább a 1/2-ét szükséges elhelyezni.

II. RÉSZ

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

29. Övezeti előírások³⁹

31.§

- (1) Felsőtárkány Község Helyi Építési Szabályzatban, továbbá a Szabályozási Tervlapon (SZT-n) meghatározza:
- a) az elhelyezhető, illetve kialakítható építményszíntípusok rendeltetését,
 - b) a beépítési módot,
 - c) a kialakítható új telkek legkisebb telekterületét,
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét,
 - e) az épületmagasság legnagyobb mértékét,
 - f) a zöldfelület legkisebb mértékét,
 - g) a közműellátottsággal kapcsolatos követelményeket,
 - h) az építési övezet használati céljával összefüggő rendeltetést, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetést, valamint azt a rendeltetést, amely nem helyezhető el,
 - i) a terepszint alatti építés mértékét és helyét,
 - j) egyéb sajátos építési követelményeket.
- (2) Tartalmazza továbbá
- a) a kötelező szabályozási elemeket:
 - aa) szabályozási vonal
 - ab) övezethatár
 - ac) építési hely
 - ad) telek be nem építhető része
 - ae) telek közhasználat elől el nem zárható területe
 - af) beültetési kötelezettségű terület
 - ag) elővásárlási jog,
 - ah) szabályozási szélesség
 - ai) kötelező megszüntető jel
 - b) a javasolt szabályozási elemeket:

³⁹Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

- ba) tervezett telekhatár
- bb) javasolt megszüntető jel
- c) a bel- és külterület határvonalát,
- d) a létesítmények védőterületét (védősávok és védőterületek), védőtávolságát,
- e) a védett területek lehatárolását, illetve a védett építmények megjelölését.

2) A Szabályozási Tervlapok (SZT-b sz. belterületi és SZT-k sz. külterületi)

- a) A Szabályozási terv az egyes területegységek sajátosságai alapján meghatározott, részletes szabályozást igénylő elemek és az egyéb sajátos építési követelmények meghatározására szolgál.

30. Területfelhasználási egységek

32.§

- (1) A terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetekre tagolódik.
- (2) A település területén a **beépítésre szánt területek** az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

a) Lakóterület

- | | |
|------------------------------------|------------|
| 1. kertvárosias lakóterület, jele: | Lke |
| 2. falusias lakóterület, jele: | Lf |

b) Vegyes terület

- | | |
|------------------------------------|-----------|
| 1. településközpont terület, jele: | Vt |
|------------------------------------|-----------|

c) Gazdasági területek

- | | |
|---|-------------|
| 1. kereskedelmi, szolgáltató terület, jele: | Gksz |
| 2. ipari terület, jele: | Gip |

d) Üdülőtérület

- | | |
|------------------------------|-----------|
| 1. üdülőházas terület, jele: | Üü |
|------------------------------|-----------|

e) Különleges területek

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| 1. lovasturisztikai terület, jele: | Klovasturisztika |
| 2. idegenforgalmi terület, jele: | Kidegenforgalom |
| 3. sportterület, jele: | Ksport |
| 4. pincékkal, jele: | Kpincékkal |
| 5. rekreációs terület, jele: | Krekreáció |
| 6. mezőgazdasági üzemi terület, jele: | Kmezőgazdasági üzemi |

- (3) A település területén a **beépítésre nem szánt** területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:

- | | |
|--|---------------------------|
| a) Közlekedési területek | |
| 1. Közúti közlekedési terület: | KÖu, sraffozás |
| 2. Köttőtpályás közlekedési terület: | KÖk, sraffozás |
| b) Zöldterület (közpark, közkert), jele: | Zkp, Zkk |
| c) Erdőterületek: | |
| 1. Védelmi (védett és védőerdő), jele: | Ev, Ev-r |
| 2. Gazdasági, jele: | Eg |
| 3. Közjóléti, jele: | Ek |
| d) Mezőgazdasági területek: | |
| 4. Általános mezőgazdasági terület – szántó, jele: | Má-sz1, Má-sz2 |
| 5. Általános mezőgazdasági terület – gye, jele: | Má-gy1, Má-gy2 |
| 6. Általános mezőgazdasági terület – árutermelő szőlő- és gyümölcstermesztés területe, jele: | Má-szö |
| 7. Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési területe, jele: | Má-Fe |
| 8. Kertes mezőgazdasági terület, jele: | Mk1, Mk2, Mk3 |
| e) Vízgazdálkodási terület: | |
| 9. Vízbázis, jele: | Vb |
| 10. Vízfelszín, jele: | V |
| f) Különleges beépítésre nem szánt terület: | |
| 11. Temető terület, jele: | Kb-t |
| 12. Rendezvényterület, jele: | Kb-r |
| 13. Lőtér, jele: | Kb-lt |
| 14. Turisztikai terület, jele: | Kb-tur1, Kb-tur2 |
| 15. Kertészeti terület, jele: | Kb-kert1, Kb-kert2 |

IX. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

31. A beépítésre szánt területek általános előírásai

33.§

(1) Területfelhasználás

- a) A terület helyi építési övezetekre tagozódik, ezek szabályrendszerét az egyes övezetek előírásai tartalmazzák. A területeket ennek megfelelően rendeltetésszerűen kell használni.
- b) A területen csak építési telken lehet építeni. A rendezésnek legkésőbb a tényleges felhasználás megkezdéséig meg kell történnie.

(2) A telekalakítás általános szabályai:

- a) A területen kialakítható telekméreteket – a kialakítható új telkek legkisebb területét - az övezeti előírások tartalmazzák.
- b) A HÉSZ szempontjából meglevő út szabályozása nem minősül telekalakításnak, így amennyiben a területen meglevő telek mérete a telket érintő útszabályozás miatt az építési övezeti, övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, a telek beépíthetősége a szabályozást követően is megmarad.
- c) Meglevő telek megosztható, ha a létrejövő telkek mérete az építési övezeti előírásokban meghatározott mérték alá esik, de a teleknagyság-hiány nem nagyobb, mint az építési övezetben meghatározott teleknagyság 5 %-a.
- d) Amennyiben a c.) pont szerinti telekalakítást útszabályozás is érint, a telekosztás engedélyezhető az építési övezetben meghatározott teleknagyság további 5 %-ának engedménye mellett.

(3) Az építmények rendeltetése

- a) A területen jellemzően az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények, illetve az ennek megfelelő funkciók helyezhetők el, alakíthatók ki.
- b) A területen nem helyezhető el olyan funkció, amely a környezetet károsítja, vagy forgalmi viszonyait túlterheli.

(4) A telkek beépítési módja:

- a) Oldalhatáron álló (O)
- b) Szabadon álló (SZ)
- c) Zárt sorú (Z)

(5) Építmények elhelyezésére szolgáló terület (építési hely)

- a) Az építési helyet – az általános előírások mellett – a Szabályozási Terv esetenként
 - 1. kötelező építési vonallal
 - 2. az építési hely egyedi kijelölésével szabályozza.

(6) Építmények létesítése és átalakítása

- a) Új építmény létesítése az övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben
 - 1. a beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,
 - 2. a településképi illeszkedés biztosított,
 - 3. a közműellátás a HÉSZ-nek megfelelően biztosított.
 - 4. a HÉSZ-ben előírt, illetve a SZT-en jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják.
 - b) Meglévő épület bővítése az építési övezetben meghatározott beépítési mértékig megengedett, amennyiben
 - 1. a bővítő beépítés az előírt paramétereknek együttesen megfelel,
 - 2. a településképi illeszkedés biztosított,
 - 3. a HÉSZ-ben előírt, illetve a SZT-en jelölt beavatkozásokat egyidejűleg végrehajtják.
 - c) Ahol a SZT meglévő beépítésnél jelöl ki építési helyet
 - 1. a meglévő épület teljes bontása esetén ez az építési hely veendő figyelembe,
 - 2. a meglévő épület bővítése esetén bővítés csak az új építési helyen belül megengedett.
- (7) Építmények részleges vagy teljes bontása
- a) A területen védett, vagy védettséggel érintett építmény bontása csak a védelem megszüntetését követően megengedett.
- (8) A beépítésre szánt területeken újonnan nyeles telek nem alakítható ki.
- (9) Meglévő úszótelekre - a pincék övezetének kivételével - építési engedély nem adható.
- (10) Pincés területen történő beépítésnél geotechnikai dokumentáció készítése szükséges.
- (11) Terepszint alatti beépítés a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum az építési övezetben megadott terepszint feletti beépítés mértékig építhető.

32. Lakóterületek általános előírásai

34.§

- (1) A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.
- (2) A lakóterületen nem helyezhető el:
 - a) üzemanyag-töltő állomás
 - b) parkolóház
- (3) Meglévő lakóterületek övezeteiben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új telek irányadó szélessége min. 18 m, amely 15 m-ig csökkenthető, ha a telekszerkezet ezt indokolja.
- (4) Szabadonálló beépítési mód esetén telket alakítani meglévő és új lakóterületeken min. 18 m telekszélességgel lehet.

- (5) Oldalhatáron álló beépítés esetén, amennyiben a telek szélessége meghaladja a 19 m-t, az épület(ek) elhelyezhetők szabadon álló módon is.
- (6) Zárt sorú beépítés esetén a kialakítandó új telek minimális szélessége 10 m.
- (7) Oldalhatáron álló beépítés esetén a minimális oldalkert a megengedett épületmagassággal megegyező, de minimum 4 m.
- (8) Előkertnek a kialakult lakóterületeken a szomszédos 3-3 ingatlan előkertjéhez kell illeszkednie. Új lakóterületeken az előkertet a szabályozási tervben ábrázolt építési hely szerint kell kialakítani.
- (9) Hátsó kert meglévő lakóterületeken minimum 6 m kell legyen, de a telek utcavonalától mért 60 m-nél hosszabb része hátsó kertként kezelendő.
- (10) —⁴⁰
- (11) —⁴¹
- (12) Az övezetekben előírt oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület(ek)et a telek északi határához kell építeni, amennyiben a telek szélessége meghaladja 16 m-t, azokat a telekhatártól 1m-es, ú.n. csurgótávolságra is el lehet helyezni.
- (13) —⁴²
- (14) A SZT-en jelölt „telek be nem építhető része” megnevezésű telekrészeket is rendszeresen karban kell tartani, mely az ingatlan tulajdonosának feladata. E területeken építmény nem helyezhető el, fás szárú növény nem ültethető.
- (15) Az Egeres-völgyi lakóterület bővítésére vonatkozóan a keskeny nyomtávú vasút tengelyétől mért 50 m távolságon belül az épületeket funkciójuktól függő, a vasútüzemből származó környezeti terhelés (zaj, rezgés) elleni védelemmel kell megépíteni.

33. Falusias lakóterület

35.§

(1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- a) lakóépület, maximálisan 2 lakóegységgel,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató és
- h) sport építmény.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁴² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m ²):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	legnagyobb beépítési sűrűség(m ² /m ²):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
Lf ₁	O	550	30	40	0,5	5,0
Lf ₂	O	700	30	40	0,5	5,0
Lf ₃	O	900	30	40	0,5	5,0
Lf ₄	O	550	30	40	0,5	6,0
Lf ₅	O	700	30	40	0,5	6,0
Lf ₆	O	900	30	40	0,5	6,0
Lf ₇	SZ	900	30	40	0,5	5,0
Lf ₈	SZ	600	30	40	0,5	6,0
Lf ₉	SZ	K	30	40	0,5	6,0

- (3) Az övezet telkein legfeljebb egy lakó és egy melléképület helyezhető el.
- (4) Két lakóépület kivételesen akkor helyezhető el, ha a telek szélessége lehetővé teszi, hogy a két lakóépület egy telken az utca mentén, az utca ritmusába illeszkedően telepíthető legyen. Két lakóépület egymás mögött nem helyezhető el.
- (5) A melléképület a főépület mögött, annak takarásában helyezhető el, az oldalsó telekhatártól legalább olyan távolságra, amilyenre az utca felőli épület kerül.
- (6) Az Lf övezeteiben a max. beépíthetőség és a legnagyobb beépítési sűrűségmeghatározásánál a telek 1000 m² fölötti területeinek csak 50%-a számítható be.
- (7) Ha a telek területe nagyobb 2000 m²-nél, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb 450 m².

34. Kertvárosias lakóterület

36.§

- (1) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény,
 - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú kereskedelmi szálláshelyépület,
 - sportépítmény

- (2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség (m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
Lke ₁	Z	550	30	50	0,6	6,0
Lke ₂	SZ	900	30	50	0,6	6,0
Lke ₃	SZ	900	20	50	0,6	5,0
Lke ₄	SZ	1100	30	50	0,6	6,0
Lke ₅	SZ	800	30	50	0,6	6,0

- (3) A Várhegy területén a fő rendeltetésű épület mellett különállóan 1 db melléképület építhető.

35. Településközpont terület

37.§

- (1) Az építési övezetben elhelyezhetők⁴³:

- lakóépületek,
- hitéleti, oktatási, szociális intézmények,
- közösségi célt szolgáló épületek,
- kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek
- irodaépületek.

- (2) A településközpont vegyes területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség (m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
Vt-1	K	K	K	40	1,0	K
Vt-2	K	900	K	40	0,4	5,0
Vt-3	O	1100	30	40	0,4	9,0

⁴³ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

Vt-4	O	1500	40	40	1,2	7,0
Vt-5	SZ	1700	15	60	0,3	5,5
Vt-6	SZ	5000	10	80	0,2	5,5
Vt-7⁴⁴	SZ	1200	40	80	0,4	5,5
Vt-8	SZ	3900	25	50	0,4	8,0

(3) – ⁴⁵

(4) – ⁴⁶

(5) A Várhegy területén melléképületet elhelyezni nem lehet.

36. Gazdasági területek

38.§

- (1) A gazdasági terület jellemzően gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
 - a) kereskedelmi, szolgáltató területek (jele: Gksz)
 - b) ipari területek (jele: Gip)
- (3) A gazdasági területeken a maximális épületmagasságtól el lehet térni, amennyiben a technológia ezt indokolja.

37. Kereskedelmi, szolgáltató területek

39.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál:
 - a) gazdasági tevékenységet szolgáló építmények, kutatóhelyek,
 - b) raktárak, tárolóépítmények,
 - c) szolgáltató építmények,
 - d) igazgatási és irodaépületek, szociális és közösségi célú létesítmények
 - e) szolgálati lakások,
 - f) sportépítmények,
 - g) gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási létesítmények
 - h) üzemanyagtöltő.

⁴⁴ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség(m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
Gksz ₁	SZ	10.000	20	30	0,8	6,5
Gksz ₂	SZ	2000	40	30	0,7	8,5
Gksz ₃	SZ	1000	40	30	0,7	6,5
Gksz ₄	SZ	4000	35	30	0,8	6,5
Gksz ₅	SZ	5000	35	30	0,8	6,5
Gksz ₆	O	2300	30	30	0,8	8,0

38. Ipari területek

40.§

(1) A jelentős zavaró hatású ipari terület olyan gazdasági célú ipari létesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el:

- ipari termelőüzemek,
- kutatóhelyek,
- raktárak, tárolóépítmények,
- energiaszolgáltatás létesítményei,
- irodaépületek, szociális és közösségi célú létesítmények
- sportépítmények,
- gépjárműtárolók, közlekedési és szállítási létesítmények
- üzemanyagtöltő.

(2) Az ipari terület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség(m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
Gip ₁	SZ	1200	50	40	1,5	10,5
Gip ₂	SZ	3000	50	40	1,5	10,5
Gip ₃	SZ	5000	50	40	1,5	10,5
Gip ₄	SZ	1000	50	40	1,5	6,5

(3) Azokon az ingatlanokon, melyeket érint a szabályozási terven szennyezett területként lehatárolt területek, építési tevékenység csak a jogszabályoknak megfelelő kármentesítés elvégzése után megengedett.

(4) –⁴⁷

(5) –⁴⁸

39. Üdülőterületek

41.§

(1) Az üdülőterület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Üü övezetben üdülőépület mellett még

a) elhelyezhető:

1. a terület rendeltetésével összhangban álló és azt közvetlenül szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények
2. sportépítmények,
3. szolgálati lakások

b) nem helyezhetők el:

1. lakóépületek
2. üzemanyagtöltő állomások

(3) –⁴⁹:

(4) Az üdülőházas üdülőterület építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m ²):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	legnagyobb beépítési sűrűség(m ² /m ²):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
Üü ₁	SZ	K	10	60	0,2	8,0
Üü ₂	SZ	K	20	60	0,2	11,0
Üü ₃	SZ	3000	10	60	0,2	6,0

(5) Az Üü₂ jelű övezetben:

a) –⁵⁰

b) a telken kialakítandó minimális zöldfelület: 60%, melyből legalább 5% az építési helyen belül biztosítandó. A zöldfelületet többszintű növényzettel kell kialakítani.

c) a szükséges parkolókat telken belül, több helyszínen elhelyezve kell kialakítani.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁵⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- d) – ⁵¹
 - e) talajvédelmi beavatkozások megvalósításával kell a termőtalaj lemosódását megakadályozni.
 - f) – ⁵²
 - g) – ⁵³
 - h) – ⁵⁴
 - i) – ⁵⁵
 - j) az erdőfelújítást természetes felújító módszerekkel (fokozatos felújító vágás, szálalás, szálaló vágás) kell végezni. A tarvágás tilos.
 - k) az építési helyen kívül található, az 1 méteres magasságban mért, 30 cm törzsmérő feletti őshonos fák helyi védelem alatt állnak. Kivágásuk kizárólag kertészeti szakvéleménnyel alátámasztva, életveszély-elhárítás, betegség, viharkár esetén történhet. A kivágott/elpusztult fa pótlásáról 1 éven belül, telken belül az eredetivel azonos fajjal és fajtavál a vonatkozó jogszabályok alapján gondoskodni kell.
 - l) az építési helyen belül az 1 méteres magasságban mért, 30 cm törzsmérő feletti fák kertészeti szakvéleménnyel alátámasztva életveszély-elhárítás, betegség, viharkár esetén vágathatók ki, illetve abban az esetben, ha a fát épület érinti. A kivágott fákat telken belül, a vonatkozó jogszabályok alapján pótolni kell.
 - m) található özönnövényeket, gyomosító növényfajokat a növényállomány kezelési, fenntartási munkálatai során el kell távolítani.
 - n) építési munkáktól veszélyeztetett fákat kalodával védeni kell. Törzsük körül 3 méter sugarú körben földmunka, tereprendezés kizárólag kézzel végezhető.
- (2) Az **Üü1** jelű övezet Arborétum területén építési tevékenység az értékes fás növényállomány megőrzése mellett végezhető.

40. Különleges területek

42.§

- (1) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriába sorolt területektől.

41. Különleges rekreációs terület

43.§

- (1) Az építési övezetben elhelyezhetők:

⁵¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁵² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁵³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁵⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- a) a pihenést szolgáló építmények
- b) kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató épület,
- c) szolgálati lakások,
- d) egészségügyi épületek,
- e) sport célú építmények

(2) A különleges rekreációs területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség(m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
K rekreáció	SZ	10000	10	60	0,3	8,0

(3) —⁵⁶

(4) —⁵⁷

(5) A szükséges parkolókat telken belül, több helyszínen elhelyezve kell kialakítani.

(6) —⁵⁸

(7) —⁵⁹

(8) —⁶⁰

(9) —⁶¹

(10) Az övezet épületeit szétszórtnan, egymástól legalább 10 m távolságra lehet elhelyezni, egyenként maximum 100 m² alapterülettel.

42. Idegenforgalmi különleges terület

44.§

(1) A **K**_{idegenforgalom} jelű idegenforgalmi különleges területek a település turizmushoz kapcsolódó fejlesztéseinek intenzívebb célterületei.

a) Az építési övezetben elhelyezhetők:

1. a pihenést, testedzést, gyógyturizmust szolgáló építmények
2. kereskedelmi, szállásférőhely szolgáltató, egyéb szolgáltató épület
3. kemping és kiszolgáló létesítményei

⁵⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁵⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁵⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁶⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁶¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

4. szolgálati lakás

5. kizárólag a működéséhez szükséges gazdasági célú épület (pl. állattartó épület)

b) nem helyezhetők el:

1. egyéb gazdasági célú épület

2. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

(2) Az övezetben a maximális bruttó beépített terület épületenként 200 m² lehet.

(3) Az idegenforgalmi különleges területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m ²):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	legnagyobb beépítési sűrűség(m ² /m ²):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
Kidegenforgalom1	SZ	4500	15	60	0,3	7,0
Kidegenforgalom2	SZ	6000	20	60	0,5	8,0
Kidegenforgalom3	SZ	12.000	20	60	0,5	8,0
Kidegenforgalom4	SZ	10.000	10	60	0,3	8,0
Kidegenforgalom5	SZ	4000	30	40	0,3	6,0

(4) – ⁶²

(5) – ⁶³

(6) – ⁶⁴

(7) – ⁶⁵

(8) – ⁶⁶

(9) Az övezetek beépítése csak teljes közművesítéssel lehetséges. De vezetékes gázellátás helyett alkalmazható egyéb hőenergia hordozó is.

(10) Kidegenforgalom3. jelű övezet 062/1-2, és 065 hrsz-ú területein legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele. De legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

⁶² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁶³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁶⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁶⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁶⁶ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- (11) $K_{idegenforgalom}$ 3 jelű övezet 1505 hrsz-ú ingatlanon a helyi lakosságot szolgáló sport funkció megtartandó.

43. Különleges sportterület

45.§

- (1) Az övezetben elhelyezhetők:

- a) elsősorban sportlétesítmények
- b) vendéglátás létesítményei
- c) szolgálati lakás

- (2) A különleges sportterületek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség(m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
K_{sport}	SZ	15.000	15	60	0,5	8,0

44. Különleges lovasturisztikai terület

46.§

- (1) Az övezetben kizárólag a lótarással és lovas sporttal kapcsolatos építmények, valamint hozzá tartozó lakóépületek helyezhetők el.

- (2) A különleges lovasturisztikai területek építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség(m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
$K_{lovasturisztika}$	SZ	K	20	60	0,3	6,5

- (3) —⁶⁷

⁶⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

(4) –.⁶⁸

45. Különleges terület pincékkel

47.§

- (1) A terület - jellemzően – közterületi zöldfelületen elhelyezkedő pincékkel, borházakkal beépült különleges terület.
- (2) Az övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	min. terület (m ²):	max. beépíthetőség (%):	min. zöldfelület (%):	legnagyobb beépítési sűrűség(m ² /m ²):	épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):
K _{pincékkel}	K	50	K	40	1,0	3,5

- (3) Az övezetben új telket csak a saját tulajdonú meglévő pince bejáratához kapcsolódva lehet kialakítani, legfeljebb 50 m²-es telekterülettel.
- (4) A telekalakításnál, illetve épület-elhelyezésnél figyelembe kell venni a környező pincéket, azok megközelíthetőségét, a meglévő utakat, és a domboldal felszíni vízelvezetését is.
- (5) –.⁶⁹
- (6) Az építményekbe az ivóvíz bevezetése csak a szennyvízhálózat kiépítése után engedélyezhető, a szennyvízhálózatra történő rákötés kötelezettsége mellett.
- (7) –.⁷⁰
- (8) Különleges terület pincékkel terület beépítése csak teljes közművesítéssel lehetséges. De vezetékes gázellátás helyett alkalmazható egyéb hőenergia hordozó is.

46. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

48.§

- (1) A K_{mezőgazdasági üzemi} jelű mezőgazdasági üzemi terület a település beépítésre szánt területének a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló területe.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők:
- szőlő- és borfeldolgozó üzemi építmények

⁶⁸ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁷⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- az előbbiekre működéséhez szükséges raktár, tárolóépítmény
- borház (vendéglátó egység), pince
- a rendeltetésszerű és biztonságos működéshez szükséges egy darab lakás.

(3) Az övezet építési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezeti jel:	Telekre vonatkozó előírások:					Építményre vonatkozó előírások:
	<i>beépítési mód:</i>	<i>min. terület (m²):</i>	<i>max. beépíthetőség (%):</i>	<i>min. zöldfelület (%):</i>	<i>legnagyobb beépítési sűrűség(m²/m²):</i>	<i>épületek és egyéb építmények max. épületmagassága (m):</i>
K _{mezőgazdasági üzemi}	SZ	10 000	20	65	0,5	6,5

(4) – ⁷¹

47. Az építési övezeti előírásoknak meg nem felelő beépítés szabályozása

49.§

(1) Az építési övezetben megengedett szintterületi mutatót már elérő, vagy túllépő beépítés szintterülete csak az alábbi esetekben növelhető:

- A meglevő funkcióhoz előírt kötelező gépjárműparkoló kialakítása céljából növelhető.
- Az esetben, ha a meglevő tetőteret lakó- vagy igazgatási funkció céljára építenek be.
- Ez esetben a beépítés további feltétele az épület szakmai vizsgálatokon alapuló, abban megindokolt teljes felújítása – beleértve a homlokzati és tetőfelületek felújítását is.

(2) – ⁷²

⁷¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁷² Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

V. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

48. Zöldterület

50. §

- (1) Zöldterület (közpark, közkert – a Szabályozási terven **Zkp**, **Zkk** jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) **Zkp** jelű övezetben elhelyezhető
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) vendéglátó épület,
 - c) a területfenntartásához szükséges építmény és közművek.
- (3) **Zkp** övezet telkein a zöldterület legalább 75%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, melynek legalább 1/3-át háromszintű növényzetnek kell takarnia.
- (4) A **Zkp** jelű övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal helyezhetők el. A zöldterületen a beépítés legalább részleges közművesítés rendelkezésre állása esetén lehetséges, amennyiben a szennyvíz tisztítása és elhelyezése közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba bekötve történik.
- (5) – ⁷³
- (6) A **Zkk** jelű övezet telkein épület nem helyezhető el.
- (7) A **Zkk** jelű övezet telkein elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő pihenési, sportolási, játszótéri műtárgyak és köztárgyak.
- (8) – ⁷⁴
- (9) – ⁷⁵
- (10) A Szabályozási terven zöldterületként nem szabályozott közterületi zöldfelületek területén is a közkertekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (11) A **Zkp** jelű övezet Arborétum területén építési tevékenység az értékes fás növényállomány megőrzése mellett végezhető.

49. Erdőterület

51. §

⁷³ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁷⁴ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁷⁵ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- (1) Erdőterület a Szabályozási terven **E** jellel jelölt erdő művelési ágú, és/vagy a településrendezési terv szerinti erdőszítésre kijelölt területek.
- (2) Az erdőterületek rendeltetésük szerint
 - a) Védelmi (védett és védőerdő) (Ev)
 - b) Gazdasági (Eg)
 - c) Közjóléti (Ek)
 erdők lehetnek.
- (3) Az erdő művelési ág létrejöttéig a területen csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, új épület nem építhető.
- (4) Az erdőövezetekben kerítés csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdálkodási célból építhető.

50. Erdőterület – védelmi erdők területe (Ev)

52. §

- (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület a Szabályozási terven **Ev** jellel jelölt terület, mely elsődlegesen a természeti környezet és különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgálnak.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.⁷⁶
- (3) A védelmi erdők területén az erdőgazdasági műveléshez, vagy közérdekből szükséges infrastruktúra elemei– föld feletti villamos és hírközlési vezeték, antennatorony kivételével – akkor helyezhetők el, ha azok az erdő természeti és védelmi rendeltetését nem akadályozzák.
- (4) Ev-r jelű övezet területe a rekultivációt követően védelmi erdőként hasznosítandó.

51. Erdőterület – gazdasági erdők területe (Eg)

53. §

- (1) A gazdasági erdőterület a Szabályozási terven Eg jellel jelölt terület, melyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Az Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezeteiben az erdő rendeltetésének megfelelő erdő- és vadgazdálkodási célú építmények, valamint gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén maximum 120 m² bruttó alapterülettel, s legfeljebb 2 egységes lakóépület helyezhető el.
- (3) Az Eg-1 övezet telkein az építés feltételei:
 - a) a kialakítható/beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha),
 - b) a beépítés módja: szabadonálló,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5%,
 - d) a megengedett maximális épületmagasság: 5,5 m,
 - e) közművesítség mértéke: legalább hiányos.

⁷⁶ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

- (4) Az Eg-1 jelű gazdasági erdőterület övezetében legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele. De legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

(5) – ⁷⁷

- (6) Az Eg-2 jelű övezetben épület nem építhető, terepszint alatti beépítés nem megengedett.

52. Erdőterület – közjóléti erdők területe (Ek)

54. §

- (1) Közjóléti erdőterület a Szabályozási terven Ek jellel jelölt, egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.
- (2) Az Ek-1 jelű közjóléti erdőterület övezeteiben természetvédelmi céllal összeegyeztetve elhelyezhetők a pihenést, az erdőhöz kötődő rekreációt szolgáló, valamint oktatási, ismeretterjesztési építmények.
- (3) A (2) bekezdés szerinti rendeltetésű épületekben elhelyezhető szállás és vendéglátó, illetve állattartó építmények, illetve a tulajdonos, használó és a személyzet számára szolgáló lakások. Lakások maximum 120m² bruttó alapterülettel, s legfeljebb 2 lakóegységgel építhetők.
- (4) Közjóléti erdőterület övezet területén, mely Natura 2000 területbe tartozik építmények helyének kijelöléséhez a jogszabályokban megállapított hatásbecslést kell készíteni.
- (5) Ek-1 övezetben az építés feltételei:
- a) a beépíthető telek területe legalább 40.000 m² (4 ha)⁷⁸,
 - b) a beépítés módja: szabadonálló,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb: 5%⁷⁹,
egy épület maximális szintterülete 1000 m² lehet.
 - d) a megengedett maximális épületmagasság: 6,0 m,
- (6) Közjóléti erdőterület övezeteiben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele. De legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (7) —⁸⁰
- (8) Az Ek-2 jelű övezetben épület nem építhető, terepszint alatti beépítés nem megengedett.

53. Mezőgazdasági terület

55. §

⁷⁷ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

⁷⁸ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

⁷⁹ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

⁸⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- (1) A mezőgazdasági területet a hagyományos mezőgazdasági tájhasználat, a tájkarakter megőrzése, a természeti értékek, a termőtalaj és a termőföld védelme céljából, valamint a gazdasági és településfejlesztési szempontok érvényesítése érdekében a településrendezési terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:
 - a) általános mezőgazdasági terület (Má)
 - b) kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- (2) Mezőgazdasági területen építésre kerülő új épületeket takaró fásítással kell kialakítani.
- (3) –.⁸¹

54. Általános mezőgazdasági terület

56. §

- (1) Általános mezőgazdasági terület a Szabályozási terven (Má) jellel szabályozott terület. Az általános mezőgazdasági területbe az árutermelő mezőgazdasági termelésre alkalmas szántó, gyepek és szőlőterületek tartoznak.
- (2) Az általános mezőgazdasági területek építmények elhelyezésének szempontjából
 - a) általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz1, Má-sz2)
 - b) általános mezőgazdasági terület – gyepek (Má-gy1, Má-gy2)
 - c) általános mezőgazdasági terület – árutermelő szőlő- és gyümölcsstermesztés területe (Má-szö)
 - d) általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési terület (Má-Fe) rendeltetésűek.
- (3) Általános mezőgazdasági területen lakóépület önállóan nem építhető.

55. Általános mezőgazdasági terület – szántó (Má-sz1, Má-sz2)

57. §

- (1) A Szabályozási terven **Má-sz1** és **Má-sz2** jellel jelölt övezet az elsődlegesen szántóföldi árutermelő gazdálkodásra szolgáló terület.
- (2) Az **Má-sz1** jelű övezetben a növénytermesztés, a környezetet nem szennyező, alomtrágyázás állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos szolgáltatás, termékfeldolgozás, tárolás építményei építhetők.
- (3) Az **Má-sz1** jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
 - a) a beépíthető legkisebb telekméret: 100.000 m² (10ha);
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m;

⁸¹ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- c) a beépítés módja: szabadonálló;
 - d) legnagyobb beépíthetőség: 3%;
 - e) legnagyobb megengedett épületmagasság gazdasági épület esetén 7,5 m, mely földszintes gazdasági épület építése esetén a szükséges különleges technológia esetében legfeljebb 3,0 méterrel túlléphető.
 - f) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 0,1%, birtokközpont esetén a (8) bekezdés előírásai szerint.
- (4) **Má-sz1** övezetben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (5) **Má-sz1** övezetben az övezeti előírásoknak megfelelő funkcióval és építményekkel birtokközpont kialakítható abban az esetben, ha a „mezőgazdasági birtoktest” legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10.000 m² (1ha), a birtoktest 5%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%. A pince az épület beépített területénél nem lehet nagyobb.
- (6) Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti, és a telek közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető.
- (7) A birtokközpont épületegyüttese körül legalább 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos ill. kulturfajokkal.
- (8) Birtokközpont esetén a terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet nagyobb a hozzá tartozó épület alapterületénél.
- (9) **Má-sz2** jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

56. Általános mezőgazdasági terület – gyepek (Má-gy1, Má-gy2)

58. §

- (1) A Szabályozási terven **Má-gy** jellel jelölt övezet a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés megőrzésére, kialakítására, és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) **Má-gy1** övezetben kizárólag a hagyományos legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, valamint a hagyományos legeltetéses, alomtrágyázás állattartáshoz kapcsolódó, valamint az ezekhez kapcsolódó termékfeldolgozás, tárolás, árusítás, valamint vadaspark⁸² építményei helyezhetők el az alábbi feltételek szerint:
- a) a beépíthető legkisebb telekméret 20.000m² (2 ha)⁸³,
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség: 50 m
 - c) a beépítés módja: szabadonálló
 - d) A beépítettség mértéke legfeljebb 10%⁸⁴;

⁸² Beiktatta a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

⁸³ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

⁸⁴ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

- e) legnagyobb megengedett épületmagasság 6,0 m;
 - f) legnagyobb megengedett épületmagasság lakóépület esetében 5,0 m;
 - g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 0,1%, birtokközpont esetén a (7) bekezdés előírásai szerint.
- (3) **Má-gy1** övezetben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
 - (4) **Má-gy1** övezetben az övezeti előírásoknak megfelelő funkcióval és építményekkel birtokközpont kialakítható abban az esetben, ha a „mezőgazdasági birtoktest” legalább 40 ha (400.000 m²) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 20.000 m² (2ha), a birtoktest 5%-ának megfelelő nagyságú lehet. A maximális beépítettség 25%.
 - (5) Birtokközpont akkor hozható létre, ha a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti, és a telek közútról vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető.
 - (6) A birtokközpont épületegyüttese körül legalább 10 m széles takaró erdősáv létesítendő a kistájra jellemző honos ill. kulturfajokkal.
 - (7) Birtokközpont esetén a terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet nagyobb a hozzá tartozó épület alapterületénél.
 - (8) **Má-gy2** jelű övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

57. Általános mezőgazdasági terület- árutermelő szőlő- és gyümölcsstermesztés területe (Má-szö)

59. §

- (1) A szabályozási terven **Má-szö** jellel jelölt terület elsősorban nagyüzemi jellegű árutermelő szőlő- és gyümölcsstermesztésre kijelölt terület.
- (2) **Má-szö1** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.
- (3) A szabályozási terven **Má-szö2** jellel jelölt terület elsősorban extenzív művelésű gyümölcsös árutermelő szőlő- és gyümölcsstermesztésre kijelölt terület.
- (4) **Má-szö2** jelű övezetben épületek nem helyezhetők el.

58. Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési területe (Má-Fe)

60. §

- (1) Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési terület a Szabályozási terven Má-Fe jellel jelölt, mezőgazdasági terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési terület övezeteiben természetvédelmi céllal összeegyeztetve elhelyezhetők a terület fenntartását szolgáló, gazdasági építmények.
- (3) Má-Fe övezetben az építés feltételei:

- a) a beépíthető telek területe legalább 100.000 m² (10ha),
 - b) a beépítés módja: szabadonálló,
 - c) a beépítés mértéke legfeljebb: 0,5%,
 - d) egy épület maximális szintterülete 250 m² lehet.
 - e) a megengedett maximális épületmagasság: 4,5 m,
- (4) Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési terület övezeteiben legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele. De legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (5) Az övezetben épített épületek, nagyobb léptékű építmények tájba illeszkedése látványtervvel igazolandó a környezeti állapotadat részeként.
- (6) Az övezet területén a természetvédelmi kezelés szempontjait figyelembe kell venni. Általános mezőgazdasági terület – erdőgazdasági fejlesztési területén építmények helyének kijelöléséhez természetvédelmi érintettsége miatt a természetvédelmi kezelő hozzájárulása szükséges.

59. Kertes mezőgazdasági terület (Mk1, Mk2, Mk3)

61. §

- (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven „**Mk**” jellel jelölt, a kisüzemi jellegű termelést, illetve saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység helyszíne.
- (2) A kertes mezőgazdasági terület Mk1 és Mk2 övezeteiben a kertészeti termelést (növénytermesztés), szőlőtermesztést, a termékfeldolgozást és a tárolást szolgáló és ezen funkciókhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el. Lakóépület nem építhető. Állandó tartózkodást szolgáló lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület nem helyezhető el.
- (3) Kertes mezőgazdasági övezetben a meglévő épület a telek méretétől függetlenül felújítható.
- (4) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható magánút min. szélessége 6,0 m.
- (5) „**Mk1**” jelű övezetben az épületek, építmények elhelyezésének feltételei a következők:
- a) az övezetben a beépíthető legkisebb telekméret 1500m²
 - b) a beépíthető legkisebb telekszélesség: 10 m
 - c) a beépítés módja: oldalhatáron álló
 - d) legnagyobb beépíthetőség: 3%
 - e) az építhető épületek összes alapterülete legfeljebb 100 m² lehet.
 - f) legnagyobb épületmagasság: 3,5 m
 - g) terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb 3%.
 - h) legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (6) „**Mk1**” jelű övezetben kerítés kizárólag sövény, szőlőkordon, sövénnel takart vadháló lehet.

- (7) „**Mk1**” jelű övezetben építeni legalább 60%-ban kert, szőlő- vagy gyümölcsműveléssel hasznosított telekre lehet, szántó, gyeperdő, parlag nem építhető be.
- (8) **Mk2**” jelű övezetben új épületek nem helyezhetők el. Meglévő épületek felújíthatók.
- (9) Az „**Mk2**” jelű övezetben épített kerítés kizárólag lábazat nélküli, áttört kapuzatú és kialakítású lehet.
- (10) Az „**Mk1**” jelű övezet területén építmény csak akkor helyezhető el, ha a telek közterületről, vagy közterületről nyíló magánútról megközelíthető.
- (11) Az „**Mk3**” jelű övezetben épület nem helyezhető el.

60. Vízgazdálkodási terület (V, Vb)

62. §

- (1) Vízgazdálkodási terület a Szabályozási terven **V** jellel jelölt övezet, az állandó és időszakos vízfolyások, patakok telke, valamint **Vb** jellel jelölt övezet a vízbeszerzési területek, vízkivételi helyek területe, amely területbe a települési vízműutak, víztározók, és egyéb vízművek területe tartozik.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezeteinek telkein kizárólag a vízgazdálkodással, illetve a természetvédelemmel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások karbantartása érdekében a Tárkányi-patak partélétől mérten 6,0 - 6,0 m, a többi kisebb vízhozamú patakok mentén a partétől számított 4,0 - 4,0 m szélességű parti kezelősáv biztosítandó, melyen belül a galérianövényzeten kívül a fenntartást akadályozó létesítmény nem lehet.
- (4) A Szabályozási terven feltüntetett, a természetközeli vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 m-es, illetve tavak partjától számított 100 m-es védőtávolságon belül új építmények elhelyezése tilos, kivéve
 - a) a jogszerűen beépített területek esetében,
 - b) vízjogi engedéllyel rendelkező építmények esetében.

61. Különleges beépítésre nem szánt területek

63.§

- (1) Különleges beépítésre nem szánt területek övezetei a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, illetve a környezettel szembeni védelmi igényük (zöldfelületi jellegük) miatt a következők:

a) temető	(Kb-t)
b) rendezvényterület	(Kb-r)
c) lőtér	(Kb-lt)
d) turisztikai terület	(Kb-tur1, Kb-tur2)
e) kertészeti terület	(Kb-kert1, Kb-kert2)

- (2) A különleges beépítésre nem szánt területen önálló gépkocsitároló épület nem helyezhető el.

62. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető (Kb-t)

64.§

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület a Szabályozási terven Kb-t jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a temetkezés kegyeleti épületei, s azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-t jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható, beépíthető legkisebb telekméret 5000 m²;
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
 - c) a beépítés módja szabadonálló;
 - d) a beépítettség maximális mértéke: 5%;
 - e) legnagyobb megengedett épületmagasság: 6,0 m;
 - f) a beépítés legalább részleges közművesítéssel lehetséges.
- (3) Az övezetekben a megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, illetve harangláb építése esetén az építési övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság kétszerese.
- (4) Az övezet területén több fő funkciójú épület építhető.
- (5) A temető telekhatára mentén, telkén belül min. 5 m széles, háromszintű növénytakarás biztosítandó.

63. Különleges beépítésre nem szánt terület – rendezvényterület (Kb-r)

65.§

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - rendezvényterület a Szabályozási terven Kb-r jellel szabályozott övezet, mely elsősorban szabadtéri rendezvények megtartására és az ahhoz kapcsolódó infrastruktúra építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-r jelű övezetben az alábbi funkciójú épületek és építmények helyezhetők el:
- a) szálláshely-szolgáltató épületek a beépíthető terület legfeljebb 10%-án;
 - b) kemping;
 - c) kulturális építmények;
 - d) sportépítmények;
 - e) egyéb közösségi szórakoztató épületek;
 - f) a sport építmények kiszolgáló létesítményei;
 - g) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó építmények;

- h) állattartó építmények legfeljebb 100m² alapterülettel;
 - i) valamint a rendezvényterületen található létesítmények tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított szolgálati lakóépületek (legfeljebb 2 egységig).
- (3) A Kb-r jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható, beépíthető legkisebb telekméret 10.000 m² ⁸⁵;
 - b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
 - c) a beépítés módja szabadonálló;
 - d) a beépítettség maximális mértéke: 10% ⁸⁶;
 - e) legnagyobb megengedett épületmagasság: 6,5 m;
 - 1. fedett színpad esetén 8,0 m
 - 2. külön álló lakóépület esetén 5,0 m
 - f) minimális zöldfelület aránya: 90%;
 - g) legalább hiányos közművesítettségű szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása
 - h) az övezetben építmény a Bfm. 235 m-es szintvonal alatt helyezhető el.

64. Különleges beépítésre nem szánt terület – lőtér (Kb-It)

66.§

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület lőtér terület a Szabályozási terven Kb-It jellel szabályozott övezet, mely a sportlövészet gyakorlására szolgáló pálya, valamint az ahhoz kapcsolódó sport, és kiszolgáló létesítmények, építmények elhelyezésére szolgál, a következő funkciójú épületek helyezhetők el:
- a) lőtér működéséhez szükséges építmények,
 - b) szolgálati kutya-boxok és ezek kiszolgáló helyiségei,
 - c) szolgálati lovak istállója és ezek kiszolgáló helyiségei,
 - d) a személyi állomány képzésére szolgáló épületek és ehhez kapcsolódó szállás épületek,
 - e) raktárak, gépjárműtárolók,
 - f) zárt és szabadtéri sportlétesítmények,
 - g) szolgálati lakás.
- (2) A különleges beépítésre nem szánt terület lőtér terület övezetében az építményelhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
- a) kialakítható és beépíthető legkisebb telekméret 80 000 m²;

⁸⁵ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

⁸⁶ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

- b) a beépítés módja szabadonálló;
 - c) a beépítettség maximális mértéke: 2%
 - d) legnagyobb megengedett épületmagasság: 6,5 m
 - e) minimális zöldfelület aránya: 85%
 - f) részleges közművesítettség a beépítés feltétele.
- (3) Kb-lt övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi ivóvízellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol az ivóvízellátás egyedileg, a népegészségügyi szakigazgatási szerv által elfogadott módon megoldott.
- (4) Kb-lt övezetben a részleges közművesítettség feltételeként előírt közüzemi villamosenergia-ellátás kötelezettsége az övezet azon telkeit nem érinti, ahol a villamosenergia-ellátás egyedileg megoldott.
- (5) Az övezet területén a terepszint alatti építmény alapterülete nem lehet nagyobb a hozzá tartozó épület alapterületénél.
- (6) Az övezet területén az építmények elhelyezése és kialakítása a biztonsági előírások betartásával történhet.
- (7) A lőtérnek használt területet biztonsági kerítéssel kell lehatárolni.

65. Különleges beépítésre nem szánt terület – turisztikai terület (Kb – tur1, Kb-tur2)

67.§

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - idegenforgalmi terület a Szabályozási terven Kb-tur jellel szabályozott övezet.
- (2) A **Kb-tur1** jelű övezet elsősorban a természetvédelemmel összeegyeztethető turizmus és sportesemények kapcsolódó építményei elhelyezésére szolgál.
- (3) A Kb-tur1 jelű övezetben épület nem helyezhető el.
- (4) A Kb-tur1 jelű övezetben az alábbi funkciójú építmények helyezhetők el:
- a) kulturális építmények;
 - b) sportépítmények;
 - c) turisztikai infrastruktúra (ld. fogalommagyarázat) létesítményei,
 - d) természetvédelem létesítményei;
- (5) A Kb-tur1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) épület nem helyezhető el
 - b) a beépíthető legkisebb telekméret Nem megosztható
 - c) a kialakítható legkisebb telekszélesség Kialakult
 - d) a beépítés módja szabadonálló;
 - e) a beépítettség maximális mértéke: 1%;
 - f) legnagyobb megengedett épületmagasság: 4,5 m;

- g) minimális zöldfelület aránya: 70%;
 - h) ezen közművesítetlen övezetben energiaellátás történhet nem vezetékes módon, hanem egyedi berendezéssel.
- (6) A **Kb-tur1** övezetben az építmények elhelyezése az egykori bányaterület rekultivációja céljából, azzal egyidejűleg történhet.
- (7) **Kb-tur2** jelű övezet elsősorban a természetvédelemmel összeegyeztethető turizmus és szabadidős tevékenységek kapcsolódó építményei elhelyezésére szolgál.
- A Kb-tur2 jelű övezetben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
- a) kulturális építmények;
 - b) sportépítmények;
 - c) szállás jellegű épületek,
 - d) oktatás, ismeretterjesztés építményei;
 - e) természetvédelem építményei;
 - f) a használó/tulajdonos lakása (1 lakóegységgel)
- (8) A **Kb-tur2** jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a beépíthető legkisebb telekméret 5.000 m²⁸⁷
 - b) a beépítés módja szabadonálló;
 - c) a beépítettség maximális mértéke: 10%⁸⁸
 - d) legnagyobb megengedett épületmagasság: 5,5 m;
 - e) minimális zöldfelület aránya: 80%;
 - f) a beépítés csak teljes közművesítéssel lehetséges, azonban vezetékes gázellátás helyett alkalmazható egyéb hőenergia hordozó is.
 - g) az övezet egyes részeit települési átlagnál jobb termőföldek teszik ki, melyekre a termőföld védelméről szóló törvény előírásai az irányadóak.⁸⁹

66. Különleges beépítésre nem szánt terület – kertészeti terület (Kb-kert1, Kb-kert2)

(faiskola)

68.§

- (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - kertészeti terület a Szabályozási terven Kb-kert jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a dísznövénytermesztéshez és árusításhoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kb-kert1 jelű övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható, beépíthető legkisebb telekméret 10.000 m²;

⁸⁷ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

⁸⁸ Módosította a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

⁸⁹ Beiktatta a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

- b) a kialakítható legkisebb telekszélesség 30 m;
 - c) a beépítés módja szabadonálló;
 - d) a beépítettség maximális mértéke: 2%;
 - e) legnagyobb megengedett épületmagasság: 5,5 m;
 - f) minimális zöldfelület aránya: 90%;
 - g) legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.
- (3) Kb-kert1 jelű övezetben elhelyezhető a tulajdonos/használó lakása legfeljebb 2 egységig.
- (4) Kb-kert1 jelű övezetben több fő funkciójú épület építhető.
- (5) A Kb-kert2 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

67. Közlekedési területek (KÖu, KÖk)

69.§

- (1) A közlekedési területek: közlekedési létesítmények (utak, járdák) és közművek elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) A közutak (KÖu, sraff) és vasút (KÖk) céljára a szabályozási tervben a szabályozási vonallal meghatározott építési területet kell biztosítani. A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja.

Út	kategória	Közlekedési terület szélessége
2505 j. összekötő út	Külterületi összekötőút K.V.B.	Meglévő (14-50 m)
2505 j. összekötő út	Belterületi összekötőút B.V.c.B.	Meglévő (12-16 m)
Gyűjtőutak	Gyűjtőút B.V.c.C.	Meglévő (14-22 m)
Tervezett külterületi gyűjtőutak	Gyűjtőút K.VI.B.	Meglévő (14-22 m)
Tervezett belterületi gyűjtőutak	Gyűjtőút B.V.c.B.	Meglévő (14-22 m)
Lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút B.VI. d-B B.VI. d-C	Meglévő (12-22 m)
Tervezett lakó és kiszolgáló utak	Lakóút, kiszolgálóút	12 m

	B.VI. d-B B.VI. d-C	
--	------------------------	--

Vasút	kategória	Közlekedési terület szélessége
Bervai ipari vasút	Ipari vasútvonal	Meglévő (9-52 m)
Felsőtárkányi Erdei Vasút	keskeny nyomközű erdei vasút	Meglévő (8-26 m)

- (3) Az építési (szabályozási) szélességen belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl csak a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények (pl.: várakozó helyiség, forgalomirányító helyiség), a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával.
- (4) Közterületi parkolók csak fásítással létesíthetők.
- (5) Közlekedési létesítmények védőtávolsága, védőterülete:
- országos mellékutak külterületi szakasza esetén: út tengelyétől mért 50-50 m.
 - külterületi feltáró utak esetén a jelenlegi területük, valamint az úttengelytől számított 10-10 m
- A védőtávolságon, védőterületen belül minden építési munkához és építmény elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.
- (6) A külterületi utak mentén max. 8 m tőtávolsággal fasor telepítendő.
- (7) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa ültetendő.
- (8) Jelenleg is működő intézmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek parkolása közterületi parkolóval is megoldható helyi parkolási rendelet alapján.
- (9) A saját telken kívüli parkolóhely kialakításának feltételeit az Önkormányzat külön helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban rögzített módon határozza meg.
- (10) Meglévő épületek funkcióváltásával létrejövő új parkolási igények esetében, amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag nem megoldható, vagy csak aránytalanul nehezen lenne megvalósítható, a parkolás, helyi parkolási rendelet alapján, közterületen is lehetséges.
- (11) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók.
- (12) A közutak kialakításánál a tűzoltási és tűzvédelmi szempontokat figyelembe kell venni.
- (13) Szabályozási terven jelölt útvonalak és lakóutcák mentén a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével kétoldali fasor telepítése, a meglévő hiányos fasorok kiegészítése kötelező. A fasorok legfeljebb 8 m tőtávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, elnevelt faiskolai útsorfákból alakítandók ki.

- (14) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika és a forgalombiztonság figyelembevételével.
- (15) Közterületalakítási terv készítendő a településszerkezetileg, településképileg vagy forgalomtechnikailag együtt kezelendő közterületekre.
- (16) A KÖk jelű övezet az erdei vasút üzemi és állomási funkcióinak elhelyezésére szolgál, az övezetben az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható, beépíthető legkisebb telekméret: K;
 - b) a beépítés módja szabadonálló;
 - c) a beépítettség maximális mértéke: 5%;
 - d) legnagyobb megengedett épületmagasság: 5,5 m;
 - e) minimális zöldfelület aránya: 80%;
 - f) legalább hiányos közművesítettségi szint a beépítés feltétele, azonban legalább szükséges a villamosenergia ellátás, fűtő kút a vízellátáshoz és szennyvíz közműpótló berendezés biztosítása.

IX. FEJEZET EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

68. – ⁹⁰

70.§ ⁹⁰

IX. FEJEZET ALKALMAZÁSI ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

69. Alkalmazási rendelkezések

71.§

Ahol a telek területe több övezetre esik, a megengedett beépítések értékei az adott övezetnek megfelelő területre számítandók.

70. Belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe vonandó területek szabályozása

72. §

⁹⁰ Hatályon kívül helyezte a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. szeptember 8. napjától.

- (1) A belterületbe kerülő területek rendeltetését, övezeti besorolását a belterületi szabályozási terv tartalmazza, határozza meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, tömbönként, szakaszosan hajtandó végre.
- (2) Belterületbe vonásra, más célú hasznosításra tervezett termőföld területek folyamatosan, a településfejlesztés megvalósításától függően csatolható belterületbe, illetve beépítésre szánt területbe, addig a jelenlegi művelési águknak megfelelő mezőgazdasági hasznosítást fenn kell tartani.
- (3) A belterületbe-vonásra kijelölt területeken a belterületbe-csatolást kihirdető rendelet hatályba lépéséig telekalakítás végezhető jelen szabályozási terv övezeti besorolásaiknak megfelelően, de építési tevékenység nem.
- (4) A beépítésre szánt területeken a csapadékvíz-elvezető rendszert ki kell építeni.⁹¹

71. Településrendezési eszközök használata

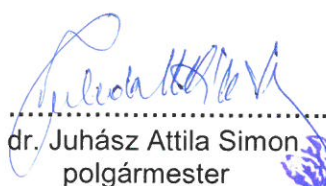
73. §

Jelen Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet Felsőtárkány egységes Szabályzatának kell tekinteni, a későbbiekben bármely önálló területre készülő szabályzatot jelen HÉSZ módosításával kell kidolgozni.

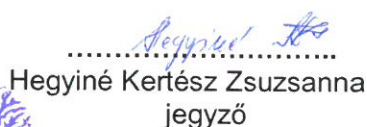
72. Záró rendelkezések

74. §

- (1) Ezen rendelet 2015. május hó 21. napján lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az alábbi rendelet hatályát veszti:
 - a. 3/2011.(I.20.) sz. ö. Felsőtárkány helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.
- (3) A Szabályzatot a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni, a folyamatban lévő eljárásokban nem kell érvényesíteni.

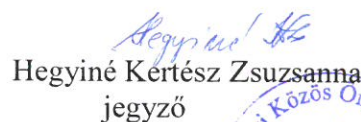

.....
dr. Juhász Attila Simon
polgármester




.....
Hegyiné Kertész Zsuzsanna
jegyző

Záradék:

A rendelet egységes szerkezetbe foglalva: 2018. szeptember 8.


.....
Hegyiné Kertész Zsuzsanna
jegyző



⁹¹Beiktatta a 8/2018. (VII. 26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2018. szeptember 8. napjától.

MELLÉKLETEK:

Felsőtárkány Község Helyi Építési Szabályzatához

1. számú melléklet: SZT-b és SZT-b2 Belterületi szabályozási terv, M=1:4.000, M=1:7000
2. számú melléklet: SZT-k sz. Küterületi szabályozási terv
3. számú melléklet: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok listája

FÜGGELÉKEK:

Felsőtárkány Község Helyi Építési Szabályzatához

1. számú függelék: **Régészeti lelőhelyek száma, érintett ingatlanok hrsz-a**
2. számú függelék: **Műemlékjegyzék, műemléki környezetbe tartozó ingatlanok**
3. számú függelék: **Helyi jelentőségű védett épületek**
4. számú függelék: **Helyi védelemre javasolt természeti értékek**
5. számú függelék: **Zajterhelési határértékek**
6. számú függelék: **Természetvédelem**
7. számú függelék: **Fásításra, növénytelepítésre javasolt őshonos növények jegyzéke**