

## A Mezőladányi Önkormányzat

14/2006./IX. 04./

rendelete

a helyi építési szabályzat megállapításáról<sup>1</sup>

### MEZŐLADÁNY KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

#### I. FEJEZET

##### Általános előírások

##### 1. §.

##### A rendelet hatálya

- (1) E rendelet hatálya Mezőladány község igazgatási területére terjed ki az alábbiak szerint:
- a II-V. fejezet hatálya a 73/2009. (IX.23.) sz. Önkormányzati Határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervben lehatárolt települési területre,
  - a VI. fejezet hatálya a 58/2009. (IX.28.) sz. Önkormányzati Határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervben lehatárolt települési területen kívüli külterületekre
  - az I. és a VII. fejezet hatálya a teljes közigazgatási területre terjed ki.
- (2) Az érvényességi területen belül építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket kialakítani, kötelezést előírni csak a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. Évi LIII. tv., az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, többször módosított 1997. Évi LXXVIII. tv, valamint az e törvény alapján meghatározott, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló, módosított 253/1997. (XII.20.) Korm. sz. rendelet, a továbbiakban OTÉK előírásai, valamint a T – 2 jelű Külterületi Szabályozási Terv települési területre eső része, a T-3 jelű Belterületi Szabályozási Terv, a jelen rendelet mellékletét képező, a T-4 jelű települési területen kívüli terület szabályozási terve, továbbá a T-05/2018 munkaszámú S-1/A-D jelű tervlapok és a jelen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembevételével lehet.”

##### 2. §.

##### Belterületi határmódosítás

- (1) A szabályozás belterületi határmódosítást tervez a lakóterület-fejlesztések miatt a Petőfi utca nyugati oldalán, valamint a 02/11 /12 /13 /14 /15 /16 /17 hrsz-ú területeken.
- (2) A lakóterületeket és a településközponti vegyes területeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni.

#### II. FEJEZET

##### TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK

##### 3. §.

##### A terv területének felhasználása

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen építési használat szerint
- a) beépítésre szánt területek
1. lakóterület, ezen belül
    - 1.1. falusias lakóterület Lf
  2. vegyes terület
    - 2.1. településközponti vegyes terület Vt
  3. gazdasági terület, ezen belül
    - 3.1. ipari gazdasági terület Gip
  4. különleges terület K, ezen belül

- 4.1 temető területek
- 4.2. sport területek
- 4.3. rekreációs, idegenforgalmi területek
- 4.4. mezőgazdasági üzemi területek

**b) beépítésre nem szánt területek**

- 1. közlekedési és közműterületek, ezen belül
  - 1.1. közutak **KÖu**
- 2. zöldterületek, ezen belül
  - 2.1. közpark **KP**
- 3. mezőgazdasági területek, ezen belül
  - 4.1. általános mezőgazdasági terület: **Má**, ezen belül
    - szántó területek,
    - gyepek területek,
    - gyümölcsösök
- 4. vízgazdálkodási terület **V**, ezen belül
  - V/1 élővízfolyás
  - V/2 állóvíz
  - V/3 közcélú nyílt csatornák medre és partja
  - V/4 vízgazdálkodási területen belüli védőtöltés, gát

kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a szabályozási tervek (külterület, belterület) határozzák meg és határolják le.

#### 4. §.

##### Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) A szabályozás elemei az alábbiak szerint módosíthatók:
  - a) A szabályozási elemek módosításához a szabályozási terv módosítása szükséges.
  - b) A nem kottázott szabályozási elemeket a digitális terven méréssel kell meghatározni. Azoktól eltérni a belterületen maximum 1 m, a külterületen maximum 2 méter eltéréssel lehet.
  - c) Az építési övezet határa egy adott tömbön belül szabályozási terv módosítása nélkül változhat akkor, ha a telekméretekre vonatkozó övezeti előírások megtarthatóak, és a telekalakítások nem eredményezik, az érintett övezetek ellehetetlenülését vagy nem haladják meg az érintett övezet területének 20%-át.

#### 5. §.

##### A telkek beépítésének feltételei

- (1) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés, utak kialakítása) nem biztosítottak, építeni nem lehet.
- (2) A közművesítettség mértéke:
  - a) A lakó,- településközponti vegyes,- és gazdasági területeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
  - b) Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni, a zárt rendszerű szennyvíztárolót vagy a derítőt üzemen kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztároló nem építhető.
  - c) A szennyvízhálózat kiépítése után a szennyvízelvezetés szolgáltatásának igénybevétele kötelező.
  - d) A különleges területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. Ahol a szennyvízcsatorna kiépül, kötelezően rá kell kötni. Ezekben a területeken a zárt rendszerű szennyvíztárolót üzemen kívül kell helyezni, illetve új zárt rendszerű szennyvíztároló nem építhető
- (3) A zártrendszerű szennyvíztároló kiépítése, ahol ez még nem történt meg kötelező.
- (4) Az úthálózat önkormányzati tulajdonba vételének feltétele a szilárd burkolat kiépítése, melynek megvalósítása az átadónak, vagy jogutódjának kötelezettsége.

## 6. §.

### Építéshatósági eljárások

(1)

(2)

(3) Műsorszóró, átjátszó bázisállomások (kivéve kábel tv erősítőket) belterületen nem létesíthetők.

## 7. §.

### A telekalakítás szabályai

(1) A telekalakítások és telekosztások csak a szabályozási tervnek és helyi építési szabályzatnak megfelelően végezhetőek.

(2) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.

## III. FEJEZET

### Területfelhasználási egységek övezeti szabályozása BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

## 8. §.

### A területre vonatkozó általános előírások

(1) Az épületek az építési helyen belül a szabályozási elemek betartásával szabadon elhelyezhetők, ha a HÉSZ 9-13. §-a másként nem rendelkezik.

(2) Terepszint alatti építmények, a legnagyobb beépítés nagyságát meghaladó mértékben csak az építési hely határain belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelület megvalósításával és csak akkor engedélyezhetőek, ha a terepszinttől számított magassága az 1,0 m-t nem haladja meg.

(3) Lakóterületeken belül a minimális telekterület, vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).

(4) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

(5) Az építési telkeken belül, a telek beépített területébe be nem számítandóan az alábbi melléképítmények helyezhetők el, a biztonságos gépjárművel való beközlekedés biztosítása, 3 m megtartása mellett.

#### elő- és oldalkertben:

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- hulladékártály tároló (legfeljebb 1,50 m-es magassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,50 m-es szélességgel, és 1,5 méteres magassággal)

#### oldal- és hátsókertben:

- multireklám tábla (2 m<sup>2</sup> felett), a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.
  - kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakó hely, lugas,
  - kerti szabadlépcső és lejtő,
- #### hátsókertben:
- multireklám tábla (2 m<sup>2</sup> felett), a védett területek, településközponti területek (Vt) és lakóterületek esetében nem helyezhető el.
  - kerti építmény (hinta, csúszda, szökőkút, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
  - kerti épített tűzrakó hely, lugas, háztartási célú kemence
  - kerti tető, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - kerti szabadlépcső és lejtő,
  - szabadon álló és legfeljebb 6 m magas szélkerék, antennaoszlop kivéve a védett területeket, ahol ezen melléképítmények nem helyezhetőek el.

(6) A lakóterületek, településközponti vegyes területek építési telkein a telek beépített területébe beszámított módon az alábbi melléképületek helyezhetőek el az övezeti szabályoknak megfelelően:

- a) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
- b) a háztartással, lakófunkcióval kapcsolatosan
  1. nyári konyha, mosókonyha, szárító
  2. tároló építmények (tűzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészter, magtár, góré, csűr, pajta stb.)
  - 3.
  4. kisipari vagy barkácsműhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet
  5. a turizmushoz és idegenforgalomhoz kapcsolódó funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely-szolgáltató funkciók)
  6. fűtés céljára szolgáló melléképület (kazánház)
  7. pince, pince felépítménye
- c) előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.

(7) Előkerterek, oldalkerterek, hátsókerterek szabályozása; építési hely:

a) ELŐKERTEK

1. Az előkertek méretét a szabályozási terv szerint kell meghatározni.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

EK = kötelezően megtartandó minimális előkerti méret, szabályozási terv szerinti méretekkel.

2. Újonnan kialakított lakóterületek esetében az előkerti méret az utcai telekhatártól számított 5 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

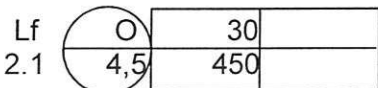
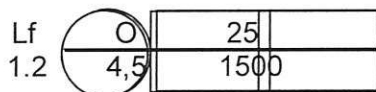
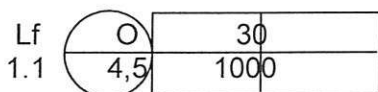
b) OLDALKERTEK

Az oldalkertek méretének meghatározása OTÉK szerint történjen, az alábbi eltérések alkalmazásával:

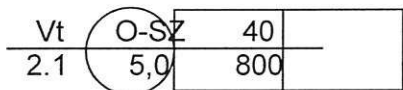
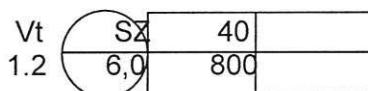
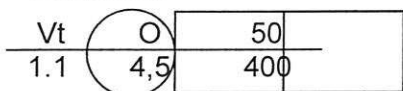
Meglévő telek esetében:

1. Az OTÉK-tól eltérő oldalkerti méretek szabályozása

a FALUSIAS LAKÓTERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire



a TELEPÜLÉSKÖZPONTI VEGYES TERÜLETEK alább felsorolt építési övezeteire vonatkozik



2. Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

Az oldalkerti méretek és az épület elhelyezés megállapítása.

AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG KISEBB, MINT 12 MÉTER:

-- Ha a meglévő telek szélessége kisebb, vagy egyenlő 12 méter, akkor az építendő új épületet a telek oldalhatárára kell építeni, a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.

- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 0-1 méteren belül melléképület, épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzatszakaszát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 1,0-3,0 méter között épület, vagy épületrész áll, akkor az új épület átfedő homlokzati szakaszát nyílás nélküli falként kell megépíteni, legfeljebb 0,5 méter kiülésű eresszel. Ez esetben a szomszédos ingatlanra néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg sem az 5,0 métert, sem pedig a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.
- Ha a beépítési oldal felőli szomszédos telken az oldalkertben 3,0 méteren túl áll épület, vagy épületrész, akkor az új épület korlátozás alá nem esik.

(„A” jelű ábra szerint)

**AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB MINT 12 MÉTER, DE KISEBB EGYENLŐ MINT 14 MÉTER:**

A kötelezően megtartandó oldalkerti méret csökkenthető a 14,0 m és a tényleges telekszélesség különbségével.

- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb mint 14 méter és az építési oldallal szomszédos telken az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 3,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész áll, úgy az újonnan építendő épületet 1 méteres csurgó távolságra kell elhelyezni, s az új épület átfedő homlokzatát nyílás nélküli tűzgátló falként kell megépíteni.

Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság mértékét.

(„B” jelű ábra szerint)

**AMENNYIBEN A TELEKSZÉLESSÉG NAGYOBB, MINT 12M, DE KISEBB EGYENLŐ, MINT 16 M:**

- Ha a meglévő, szabályosan beépíteni kívánt telek szélessége nagyobb, mint 12 méter, de kisebb egyenlő, mint 16 méter és az építési oldallal ellentétes oldalon a telekhatártól számított 0-4,0 méteren belül melléképület, vagy egyéb épület, épületrész állt, úgy az újonnan építendő épület és a meglévő épületrész között legalább 4 méter telepítési távolságot kell tartani. Ebben az esetben a kötelezően megtartandó oldalkerti méret legalább 4 méter, amennyiben az új épület szélessége nem haladja meg a 9 métert. Ez esetben az oldalkertre néző tényleges homlokzatmagasság nem haladhatja meg az 5 métert, illetve az építménymagasság értékét.

(„C” jelű ábra szerint)

- 3 A 2. pontban megadott oldalkerti méretek és telepítési távolságok alkalmazásakor az alábbi szabályok is figyelembe veendőek:

<p>„A” jelű ábra</p>	<p>„B” jelű ábra</p>
<p>„C” jelű ábra</p>	<p>TSZ: telekszélesség  TT: telepítési távolság  EK: Előkerti méret az övezeti szabályozás szerint  HK: Hátsókerti méret az övezeti szabályozás szerint  — Nyílás nélküli tűzgátó fal</p>

A tetőfedés anyaga csak nem éghető anyag lehet (cserép, betoncserép, stb.) A csökkentett telepítési távolság ellenére a szomszédos telek felé tetőfelület megjelenhet (nyeregtető, sátoztető, stb.) a szomszéd telek felé nem kell tűzfalat építeni. Az építési oldal felőli szomszéd felé néző tetőfelületen nyílászáró nem létesíthető. A csökkentett telepítési távolság felé néző ereszt tűzgátó anyagból kell kiképezni

Az ábra értelmezése:

- Az oldalkerti méret csökkentése csak az újonnan beépíteni kívánt telekre érvényes, melyet az ábra középső telke szemléltet.
- A kialakult állapotokat az ábra jobb és baloldali telke szemlélteti.
- Szabálytalanul oldalkertbe melléképületet építeni nem lehet, az ábra a kialakult állapotot szemlélteti.
- A beépíteni kívánt telek oldalkerti méretének csökkentése és a csurgótávolság megtartása csak az átfedő homlokzatszakaszok távolságára, vagy a tervezett főépület egészére terjed ki, utána az OTÉK szerinti oldalkerti méreteket és épület elhelyezési szabályokat kell alkalmazni.

c) HÁTSÓKERTEK

A hátsókertek megállapítása általában az OTÉK szerint történik az alábbi eltérésekkel:

1. A lakóterületeken belül:

$\frac{L_f}{1, \dots}$  építési övezet esetében 50 méteres építési határvonal az utcai telekhatártól,

ami megegyezik a gazdasági udvar zóna határvonalával. Amennyiben ez a mérték meghaladja az egyes telkek méretét, úgy a hátsókert mérete minimum 6 méter, illetve az ennél nagyobb tényleges épületmagasság értéke.

Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.

2. A hátsókertek megállapításánál a szabályozási terven jelölt határvonalat is figyelembe kell venni, illetve azt a szabályozási terven megadott érték szerint kell megállapítani.

HK ≥ minimális hátsókerti méret szabályozási terv szerinti méretekkel

d) ÉPÍTÉSI VONAL

Az építési vonalat a szabályozási terv szerint kell meghatározni, ha az övezeti szabályozás másként nem rendelkezik.

A szabályozási terven az alábbi jelölések használatosak:

$ÉV =$	kötelező építési vonal az utcai telekhatártól
$\geq ÉV \geq$	építési vonal a megadott határok között az utcai telekhatártól számítva
$ÉV \geq$	építési vonal minimális értéke az utcai telekhatártól
$ÉV = K$	Kialakult építési vonal

(8) A lakóterületeken belül a szabályozott épület elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a védett területek kivételével:

- a) Főépületek elhelyezése oldalhatáron álló beépítési mód esetében
  1. 12 méter telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
  2. Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület-elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
  3. Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 20 métert, szabadonálló épület-elhelyezés is lehetséges, kivéve a védett területeket.
  4. A lakóterületek saroktelkein -oldalhatáron álló beépítési mód esetében- az épület szabadonállóan is elhelyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával. A szabadonálló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
  5. Ha a telek szélessége kisebb, mint 14 méter, vagy ha a meglévő beépítés indokolja, az épület-elhelyezés ikres is lehet.
- b) Melléképületek esetében  
A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett melléképület szabadonállóan is elhelyezhető.

(9) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.

(10)

(11) a) Az egyes építési övezetekben megadott övezési előírások az újonnan kialakított telkekre,

és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.

- b) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK és HÉSZ 8. § (7) b), valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
- c) Amennyiben az oldalhatáron álló szabályosan elhelyezni kívánt új épület megépítését a szomszéd telken lévő meglévő, korábbi szabályok alapján, vagy 10 éven túli szabálytalan építésű épület akadályozná, az új épület a HÉSZ 8. § (7) b) pontban megadottak alapján építhető.
- d) Abban az esetben, ha a telek meglévő beépítettségének mértéke nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott megengedett legnagyobb beépítettség mértéke, úgy megtartható.
- e) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult építmény és homlokzatmagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott építménymagasság értéke úgy megtartható.
- f) Településközponti vegyes területen és lakóterületen belül azon telkek melyeket legalább két oldalról utca határol (sarok vagy átmenő telek, akkor is megoszthatóak, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület értéke nem tartható, de az alakítandó és megmaradó telek legalább 350 m<sup>2</sup> területű.

## 9. §.

### Falusias lakóterületek

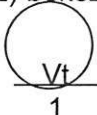
(1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint falusias lakóterületek.

A falusias lakóterületen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 14. § (2) szerint, kivéve a 7. és 8. pontot, sportépítmény és üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

- (2) A falusias lakóterületen belül csak önálló helyrajzi számú építési telek alakítható ki.
- (3) Egy építési telken belül csak egy lakóépület építhető, melyben legfeljebb két önálló rendeltetési egység (lakás) helyezhető el, a melléképületek száma szabadon választható.
- (4) A lakóépületeket, lakó funkciót kiegészítő melléképületeket, egyéb épületeket csak olyan rendeltetés céljára szabad létesíteni, mely a falusias lakóterület jellegéhez illeszkedik, valamint a környezetvédelmi előírásokban szabályozott környezetvédelmi határértékeket betartja. Elhelyezésük a HÉSZ 8. § (7) bekezdés szerint lehetséges.
- (5) A falusias lakóterületeken belül az alábbi kiegészítő szabályok is betartandók:  
 Az Lf/1. funkcionális övezet előírásai:  
 A lakótelkek funkcionális zónákra tagozódnak.
1. Lakó és gazdasági udvar zónája
    - Az utcai telekhatártól számított 15 méteren belül melléképület nem helyezhető el.
    - Az utcai telekhatártól számított 20 méteren belül a melléképület csak főépülettel egybeépítve létesíthető.
    - Az állattartó melléképületek esetében az állattartó épületre vonatkozó védőtávolságok betartandók.
  2. Gazdasági és kert zóna
    - Az utcai telekhatártól számított 20 métertől 50 méterig terjedő zóna.
    - A melléképületek a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett szabadon elhelyezhetők. Oldalhatárra melléképület csak a főépülettel megegyező telekhatárra épülhet.
    - Az utcai telekhatártól számított 50 méteren túl a telekrész nem beépíthető. Ha a telekmélység nagyobb, mint 100 méter, akkor az építési határvonal az utcai telekhatártól számított 70 méterig növelhető.
    - Lakófunkció a zónában önállóan nem helyezhető el, csak a lakó és gazdasági udvar zónájához kapcsolódva, onnan átnyúlva.
- (6) A 3000 négyzetméter feletti telekrészt a beépítettségi mérték kiszámításakor nem vehető figyelembe.

## 10. §.

### A településközponti vegyes területek

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- (2) A településközponti vegyes területen belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 16. § (2) bekezdés szerint. A 7. pontban felsorolt üzemanyagtöltő kivételesen sem helyezhető el.
- (3) A  funkcionális övezeten belül csak egyedi telkes településközponti vegyes területek alakíthatóak ki.
- A funkcionális övezet elsősorban kötelező önkormányzati feladatokat ellátó önálló intézmények, valamint egyéb igazgatási, kereskedelmi szolgáltató vendéglátó, szálláshely szolgáltató, kulturális, művelődési, egyházi, oktatási, egészségügyi, és szociális épületek elhelyezésére szolgál.
- Lakófunkció az övezetben mind önállóan, mind szolgálati lakásként az intézményi funkciókkal egyidejűleg megjelenhet.
- Amennyiben az övezeten belül a hagyományos lakóterületi funkció alakul ki, vagy marad meg, úgy az állattartás csak saját szükségletű lehet.
- (4) Az intézményi funkciók esetében, ha a telek átlagos szélessége legalább 12 méter, az OTÉK szerint szükséges parkoló szám legalább 50%-át telken belül kell biztosítani. A hiányzó parkoló szám közterületeken biztosítandó, külön parkolási rendeletben megadott feltételekkel. A parkolási szerződés megkötése a használatbavétel feltétele.

## 11. §.

### Gazdasági területek

- (1) A gazdasági területek sajátos használatuk szerint egyéb iparterületek (Gip).

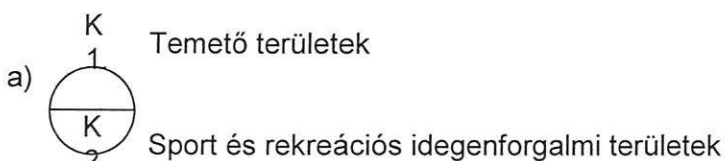


- (2) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül elhelyezhető épületek és funkciók az OTÉK 20 § (4) bekezdés szerint.
- (3) Az egyéb iparterületi besorolású gazdasági területeken belül az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető funkciók az OTÉK 20 §. (5) bekezdés szerint, kivéve a 2. pontot, egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális épületek nem helyezhetők el. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzem-egészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.
- (4) A Gip/1 övezet sajátos előírásai:  
Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági, ipari tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható, illetve ott újabb állattartó funkciók is elhelyezhetők, amennyiben ahhoz az illetékes szakhatóságok hozzájárulásukat megadják.

## 12. §.

### Különleges területek

- (1) A szabályozási terven K jellel jelölt területek sajátos használatuk szerint különleges területek.
- (2) A különleges területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezeti besorolásba tartoznak:



- (3) A különleges területek övezeti szabályozása:

a)  Temető területek

1. A 

K	SZ	10
1.1	7,5	10000

 Temető övezet, működő, vagy működésbe vonható temetőterület.  
Az újonnan működésbe vont területek esetében 20 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.

2. A 

K	SZ	15
1.2	7,5	1000

 Kegyeleti park övezet.

- b)  Sport és kiszolgáló, vendéglátó funkciójú övezet

1. A 

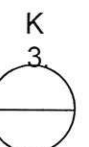
K	SZ	15
2.1	7,5	10000

 a sport, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, funkciók elhelyezésére szolgál.

2. A 

K	SZ	30
2.2	7,5	5000

 Idegenforgalmi és szabadidő centrum, horgász, jóléti és csónakázó tó  
Az idegenforgalmi, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, szálláshely- szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál. Jóléti- és horgásztó kialakítása kívánatos. Az övezet beépítése csak egységes módon beépítési terv és elvi építési engedély beszerzése után lehetséges.

- b)  Különleges közmű övezet

közmű övezet, vízműtelep. Kizárólag csak kiszolgáló, illetve irodai funkciójú épület építhető, melyen belül legfeljebb 2 szolgálati lakás helyezhető el. A kutak egyedileg meghatározott védőtávolságát meg kell tartani.

**13. §.**

**A beépítésre szánt területek övezeteinek telekre vonatkozó összefoglaló szabályozása:**

Sajátos használat szerint	Alkalmazható		Telekre vonatkoztatott					
	Építési övezet jele	beépítési mód	alakítható legkisebb				megengedett építmény magasság (m)	legnagyobb beépítettség %
			szélesség (m)	mélység (m)	telekterület m <sup>2</sup>	zöldfelület %		
Falusias lakóterület	Lf 1.1.	O	15 20	50 40	700	50	4,5 (7,5)*	30
	Lf 1.2	O	15 20	100 80	940	50	4,5 (7,5)*	25
Lf 2. övezet	Lf 2.1	O	14	30	450	40	4,5	30
Település-központi vegyes terület	Vt 1.1	O	14	25	400	20	4,5	50
	Vt 1.2	SZ	16	50	800	30	6,0	40
	Vt 2.1	O SZ	16 20	50 40	800	30	5,0	40
Egyéb iparterület	Gip 1.1	SZ	40	40	2000	30	7,5 (20)**	40
K 1. temető területek	K 1.1	SZ	100	100	10000	40	7,5	10
	K 1.2	SZ	20	50	1000	30	7,5	15
K 2. sport és rekreációs terület	K 2.1	SZ	80	120	10000	40	7,5	15
	K 2.2	SZ	50	100	5000	50	7,5	30
K 3. Hulladéklerakó terület	K 3.1	SZ	100	50	5000	50	7,5	5
K 4. Vízmű	K 4.1	SZ	40	40	1600	30	7,5	20

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### 14. §.


#### Közterületek kialakítása, nyilvántartása és használata

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő közterületeket a szabályozási terv határozza meg.
- (2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.
- (3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos és az önkormányzat hozzájárulása szükséges.
- (4) Az építési telkek közművesítését közterületről vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.
- (5) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbség rámpával történő áthidalását is az akadálymentes közlekedés biztosítása céljából. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszáv stb.)
- (6) Biztosítani szükséges minden 10 parkolóhoz, vagy parkoló területenként legalább egy kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsi-parkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

### 15. §.

#### Közlekedési és közműterületek

- (1) A terv közlekedési területei a tervben szabályozási vonalak által meghatározott
  - KÖÚ jelzésű közterületei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak
- (2) A közterületek, közlekedési területek övezeti besorolása és szabályozási szélessége:

- a)  országos mellékút  
települési főút

Szabályozása:

1. belterületen: min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
2. külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal

Új főút kiépítése esetén 30 méter

- az út építési területe min. 22 méter
- az út védőtávolsága 100 méter

- b)  Helyi gyűjtőút

Szabályozása:

Belterületen min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

- b)  Kiszolgálóút

Szabályozása: méretezés nélküli minimális szélessége tervezett utaknál 12 méter.


Meglévő utaknál a kialakult állapot szerint illetve a szabályozási terv szerinti értékek betartásával.

- c)  Kiemelt külterületi kiszolgálóút

Szabályozása:

Külterületen

- Az útszabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – meglévő jogi határokkal, illetve 6 méter
- Az útépítési területe minimum 12 méter
- Az út védőtávolsága 25 méter

d)  Vegyes használatú gépjárműút

Szabályozása:

Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték

- (3) A meglévő és tervezett belterületi utakat tűzvédelmi, tűzoltási és környezetvédelmi szempontok miatt szilárd burkolattal kell ellátni.
- (4) Az úthálózati rendszer szükséges fogalom meghatározásait a HÉSZ 1. számú melléklete tartalmazza.
- (5) Meglévő, szilárd burkolat nélküli, beépített ingatlanokkal határolt belterületi utakat a burkolattal történő ellátásával egy időben legalább az út egyik oldalán fásítani kell. A fásítás tervezése az útburkolat tervezésével párhuzamosan történjen szakági tervező bevonásával.
- (6) Újonnan kijelölt lakóterületek és településközponti vegyes területek létesítendő feltáró útjának fásítása a burkolattal egy időben tervezendő szakági tervező bevonásával és megvalósítandó az útépítéssel egy időben.

#### 16. §.

#### A közművesítés területei és létesítményei

- (1) A rendelet hatálya alá eső területet teljes, de legalább részleges közművesítéssel kell ellátni. A közművesítés a beépítés feltétele.
- (2) Az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának mértéke:  
Lakóterület teljes közművesítés  
Településközponti vegyes terület teljes közművesítés  
Gazdasági területek /Kereskedelmi és szolgáltató területek, egyéb ipari területek teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítés  
Különleges területek részleges közművesítés
- (3) Az egyes területfelhasználási egységekben a területen a vízi közmű kiépítés mértéke:
  - a) A vezetékes ivó, használati és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetési rendszerben épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül valósítandók meg.
  - b) A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül elválasztott rendszerben ingatlanonkénti bekötésekkel valósítható meg.
  - c) A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsonnával, a városközpont területén zárt rendszerű csapadékcsonnával épüljön ki.  
Ahol a csapadékvíz csonna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (4) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is építhető.  
Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
- (6) A közműépítés számára szükséges felépítményeket a terven kialakított építési területen kell megvalósítani.
- (7) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjain belül építményt elhelyezni csak a terv előírásainak megfelelően szabad.

#### 17. §.

#### Zöldterületek

- (1) A település közterületi zöldterületei önálló területfelhasználási egységként közpark formában jelennek meg.

Jele:



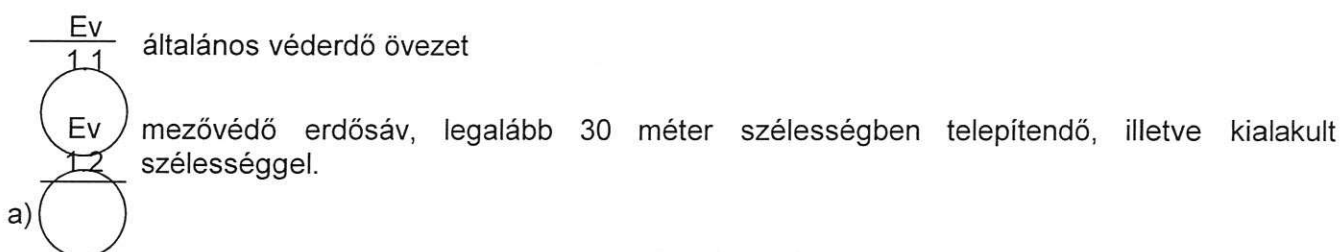
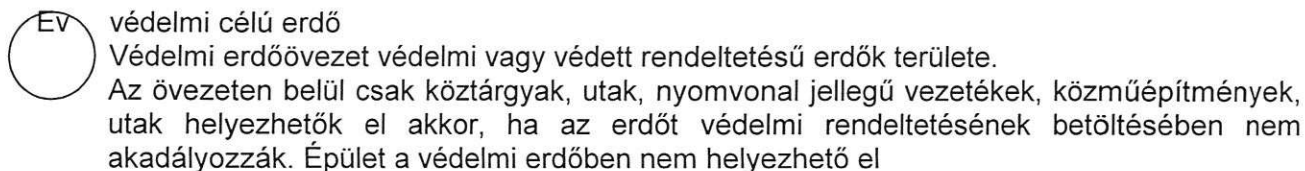
Közpark

- (2) Szabályozása az OTÉK 27. § szerint

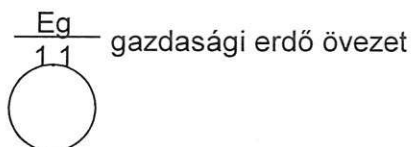
- (3) A közpark területén belül többcélú használatra fedett –nyitott épület, építmény létesíthető, mely alkalmanként települési rendezvények helyéül szolgál.
- (4) A közparkot legalább 40%-ban növényzettel fedetten kell kialakítani kertészeti, kertépítészeti kiviteli tervek alapján.

### 18.§. Erdőterületek

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdőben történő építési szabályozás szerint:



- (3) Az erdőterületek beépíthetősége az OTÉK 28. § (3) és (4) bekezdés szerint.

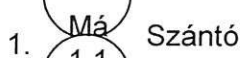


### 19. §. Mezőgazdasági területek

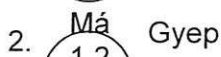
- (1) Mezőgazdasági területek besorolása:  
Kertes mezőgazdasági területek, jele: Mk
- (2) A mezőgazdasági területek sajátos használatuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak.



A kertes mezőgazdasági területen belül elhelyezhető épületeket és funkciókat magasabb rendű jogszabályok határozzák meg.



Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

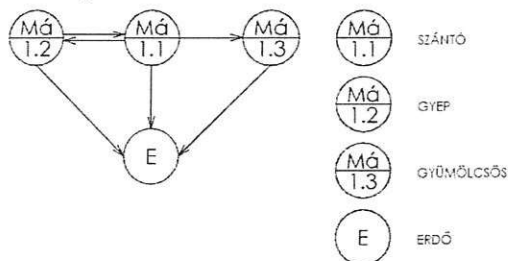


Az övezetben csak állattartási célokra épülhet épület vagy építmény.



Beépítési lehetőségek OTÉK 29. § (3) bekezdés szerint

- (3) Az általános mezőgazdasági területek esetében rugalmasan lehet a művelési ág szerinti övezeteket alkalmazni, azaz az ábrán nyilakkal jelölt művelési ág változtatások a nyilak irányában – a szükséges szakhatósági jóváhagyásokkal – jelen településszerkezeti és szabályozási terv módosítása nélkül is végezhető:



#### IV. FEJEZET A TELEPÜLÉS KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSAI 20. § Általános előírások

- (1) A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b) megelőzze a környezetszennyezést,
  - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.
- (3) A beruházások nem okozhatnak olyan hatásokat, melyek a környező területek tervezett használati módját lehetetlenné teszik.
- (4) A lakó és településközponti vegyes területeken belül tiltott gazdasági tevékenységek felsorolását a HÉSZ 3. számú melléklete tartalmazza
- (5) A csapadékvíz elvezetéséről vagy a szennyezetlen vizek elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának, használójának gondoskodnia kell. A vízfolyásba csak az első fokon eljáró vízügyi hatóság hozzájárulásával és feltételeinek betartásával szabad csapadékvizet bevezetni.
- (6) Új jelentős levegőterhelést okozó vagy bűzös tevékenység esetén védelmi övezetet kell meghatározni.
- (7) A település fejlesztése során előnyben kell részesíteni a hulladékszegény technológiák alkalmazását és a kevésbé vízigényes technológiákat.

21. §

22. §

23. §

24. §

#### V. FEJEZET AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMI ELŐÍRÁSAI 25. §

26. §

27. §

28. §

## 29. §

## 30. §

## 31. §

## 32. §

## 33. §

### **A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények**

- (1) A terv szerinti közlekedési és közműterületek kialakítása érdekében az elővásárlási jog, a kisajátítás és a helyi közút céljára történő lejegyzés jogintézményei alkalmazhatók.
- (2) A terven jelölt beültetési kötelezettség.  
A telken belül jelölt beültetési kötelezettséget a terület tulajdonosának, illetve kezelőjének kell megvalósítani.
- (3) A településrendezési célok megvalósításához az Önkormányzat elővásárlási jogot jegyezhet be külön rendeletben meghatározott azon területekre, melyek településrendezési célok megvalósulását szolgálják.

## 34. §

### **Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

- (1) Amennyiben az új beépítésre szánt területekre új kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak megépítése a tulajdonos kötelezettsége.
- (2) Az 1.) pontban meghatározottól az önkormányzat és az érdekelt megállapodásban eltérhet.
- (3) Ha a kiszolgáló utat, illetve a közművet az önkormányzat létesíti, akkor azok költségét az érintett ingatlan (ingatlanok) tulajdonosaira átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

## VI. Fejezet

### **A TELEPÜLÉSI TERÜLETEN KÍVÜLI KÜLTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

## 35. §

### **Értelmező rendelkezések**

- (1) A Települési Területen Kívüli Külterületi Szabályozási Tervlap felületként, határvonalként, vonalként, pontszerűen vagy jelképesen megjelenő szabályozási elemeket rögzít. A rajzi és szöveges szabályozási elemek egyrészt I. (első), másrészt II. (másod)rendűek.
- (2) I. rendű szabályozási elemek a külterületi szabályozási tervlapon jelölt:
  - területfelhasználási egységek területei, melyeket az övezetek építési övezetek betűjelei azonosítanak;
  - az I. rendű közterületek;
  - az I. rendű közlekedési célú közterületek kottázott szabályozási szélességei.
- (3) II. rendű szabályozási elemek a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek.
- (4) Az I. rendű szabályozási elemek módosítására csak a Településszerkezeti Terv felülvizsgálata és módosítása keretében kerülhet sor.
- (5) A II. rendű szabályozási elemek módosítása beépítésre szánt területen legalább a tömb egészére, beépítésre nem szánt területen vagy a tömb egészére, vagy a területfelhasználási egységre kiterjedő Szabályozási Terv készítésével történhet meg.
- (6) Kialakult állapot értelmezése:
  - a) Az egyes építési övezetekben megadott övezeti előírások az újonnan kialakított telkekre, és újonnan létesített épületekre, funkciókra vonatkoznak.
  - b) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterület a minimális telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok betartásával elhelyezhető.
  - c) Ha a kialakult területbe eső, már korábban kialakult telek, vagy beépítés jellemzői az (1) bekezdésben rögzített előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások

szerint alakult ki, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkákat, ill. telekalakítást végezni:

1. ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület(ek) magassági értelemben sem bővíthetők, kivéve a tetőtér-beépítést, ami az építménymagasság megtartása mellett megengedhető. Ha az épület(ek) lebontásra kerül(nek), a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bek. előírásait kell alkalmazni.
2. ha a telek méretei nem felelnek meg az előírásoknak, akkor a telekméretet – a szabályozási terv alapján történő közterületi határ-rendezést kivéve-tovább nem csökkenthetők, és a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
3. ha az építmény(ek) magassága meghaladja a megengedettet, a meglévő építmények megtarthatók és bővíthetők, de a bővítmény magassága nem haladhatja meg az előírt értéket. Ha az építmény(ek) lebontásra kerül(nek) a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.
4. ha az övezetben előírt zöldfelületi mérték nem tartható a telek kialakult beépítettsége miatt, akkor a zöldfelület mértéke a „túlépítettség” mértékével csökkenthető.

d) Kialakult előkert megtartható, amennyiben a telken lévő épület megtartásra kerül.

### **36. §**

#### **Építési övezetek előírásai**

- (1) A külterületi szabályozási tervlap az alábbi sajátos építési övezeteket jelöli:  
→ Kh-18475
- (2) Az építési övezeti előírások
  - a) rendeltetési;
  - b) építésielőírásokból állnak.
- (3) Az építési övezet jelében, a betű arra utal, hogy az építési övezet, melyik területfelhasználási egységbe tartozik. A betűjelek tartalmát a rendeltetési előírások, a számkódok tartalmát az építési előírások adják meg.
- (4) Az építési övezetek rendeltetési előírásai (fő és melléképületek, építmények)
  - a) A hulladék elhelyezésére szolgáló különleges építési övezet (Kh) rendeltetési előírása:  
A szennyvíztelep területén csak kiszolgáló épületek építhetők. A terület védőtávolsága: 500 m.
- (5) Az építési övezetek építési előírásai  
Az építési övezet jelében
  - az első szám a beépítési módra,
  - a második szám a legkisebb teleknagyságra,
  - a harmadik szám a legnagyobb megengedett beépítettségre
  - a negyedik szám a megengedett legkisebb zöldfelületi fedettségre,
  - az ötödik szám a megengedett legkisebb, ill. legnagyobb építménymagasságra utal.

#### **Mezőgazdasági üzemi terület építési övezeti előírásai**

##### **36/A. §**

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (építési övezeti jel Km) előírásai:
  - a) az építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, valamint mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó gazdasági tevékenység befogadására alkalmas.



b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve ha azon kívül esik.

c) Az övezetben pince szint létesítése az építési helyen belül lehetséges.

d) Állattartó épületek és trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók az építési övezetben nem helyezhetők el.

e) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási tervlapon jelölt helyeken legalább három szintes növényállománnyal kell kialakítani. Az építési övezet határán legalább kétsoros fasor telepítését kell végrehajtani. A nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén, a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható. A telek kötelező zöldfelülete, illetve a fasorok közmsávokkal és úttal keresztezhető a legrövidebb úton.

f) Az építési övezetben a megengedett max. építmény magasság értékén túl, a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények, műtárgyak (pl.: siló, kémény, tartály, ...stb.) megengedett legnagyobb építménymagassága 20,0 méter.

## Övezetek előírásai

### 37. §

#### (1) Beépítésre nem szánt különleges temető övezet előírásai (Kt)

Az újonnan működésbe vont területek esetében 20 méter széles védősávot kell kialakítani a telken belül.

#### (2) A beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú, ill. szabadidős különleges övezet (Ksz) előírásai:

a) Az övezet idegenforgalmi, rekreációs funkciókat kiszolgáló, vendéglátó, szolgáltató, funkciók elhelyezésére szolgál.

b) Jóléti- és horgásztó kialakítása lehetséges.

c) Az övezet beépítése csak egységes módon lehetséges.

d) A beépítettség nem haladhatja meg a 2 %-ot, az építménymagasság a 4,5 m-t.

#### (3) A közúti közlekedési övezet előírásai (KÖu)

a) Az övezet a közúti közlekedés céljára kijelölt terület.

b) A területen elhelyezhetők:

1. az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók), járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és a hírközlés építményei, továbbá

2. a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, utas-várók,

3. hirdető berendezések, szobrok, távbeszélő fülkék.

c). Az elhelyezhető építmények által elfoglalt terület a közlekedési terület 2%-át, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

#### (4) A vasúti övezet előírásai (KÖk)

a) Az övezet a kötőpályás közlekedés számára kijelölt terület.

b) Az övezetben elhelyezhetők:

1. a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmény(ek) és irodák,

2. a közlekedőket kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,

3. a személyzet számára szolgáló szociális épületek. ill. szolgálati lakás.

c) Az elhelyezhető építmények által elfoglalt vasúti közlekedési terület legfeljebb a telekterület 2%-a lehet.

#### (5) A védelmi rendeltetésű erdőövezet előírásai (Ev)

a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

b) Védelmi rendeltetésű erdőövezetben épületet elhelyezni nem szabad.

#### (6) A gazdasági rendeltetésű erdőövezet előírásai (Eg)

- a) Az övezet elsődlegesen gazdasági rendeltetésű erdőterület, ahol az erdőgazdálkodással és vadgazdálkodással, továbbá az oktatással és kutatással összefüggő építmények (az erdő rendeltetésének megfelelő üzemi építmények, szolgálati lakó- és szállásépületek, őrházak és ezek melléképületei, melléképítményei, erdészház, vadászház, vendégház és közlekedési és szállítási építmények helyezhetők el.
- b). A területen bármilyen építmény csak az erdő rendeltetésének megfelelő funkcióval, 100.000 m<sup>2</sup>-t (10 ha) meghaladó területnagyságú földrészleten, az Állami Erdészeti Szolgálat illetékes Igazgatóságának bevonásával helyezhető el a következők szerint:
1. a megengedett legnagyobb beépítés 0,5 %,
  2. a beépítés legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal engedélyezhető,
  3. a beépítési mód szabadonálló. Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsó kert szabadon hagyásával lehet elhelyezni,
  4. a zöldfelület mértéke a telek területének legalább 90%-a kell, hogy legyen.
- (7) Az általános mezőgazdasági övezet előírásai (Ma)
- a) Üzemi (árutermelő) mezőgazdaság céljára kijelölt terület.
- b) Az övezetben elhelyezhető építmények: pince, fóliasátor, üvegház, mezőgazdasági üzemi-raktározási épület, lakóépület.
- c) Az övezetben
- 1 épületet elhelyezni 6 000 m<sup>2</sup> telekterületet elérő telken lehet, szabadonálló beépítési móddal,
  - 2 a telek beépítettsége max 3,0 % lehet. Lakóépület által elfoglalt telekterület nem érheti el a telekterület 1,5%-át.
  - 3 Az elhelyezett épület építménymagasság nem haladhatja meg a 7,5 m-t. Ettől eltérni csak a szükségszerű mezőgazdasági üzemi technológia (pl. gabonaszárító/tároló) alapján lehet.
- d) A birtokközpont beépítettsége nem haladhatja meg a 30%-t, és az elhelyezett építmények építménymagassága a 10,5 m-t.
- (8) A kertes mezőgazdasági övezet előírásai (Mk)
- a) Az övezetbe a kiskertek tartoznak.
- b) Az övezetben a mezőgazdasági tevékenységhez kötődően elhelyezhető építmények: földdel borított pince, fóliasátor, üvegház, a gyümölcstároláshoz szükséges, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület, állattartó építmény. Lakóépület nem építhető.
- c). Az övezet 720 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkein épületet létesíteni nem szabad. A 720 m<sup>2</sup> telekterületet elérő telkeken a b) pont szerinti épületek építhető.
- d)
- (9) Vízgazdálkodási övezetek (VG)
- a). A szabályozási terv az alábbi vízgazdálkodási övezeteket jelöli:
1. vízmeder vízgazdálkodási (VGv),
  2. árvízvédelmi vízgazdálkodási (VGa)
  3. nagyvízi meder területére eső nagykiterjedésű sportolási célú, ill. szabadidős (VGksz)
  3. nagyvízi meder területére eső erdő (VGe)
  4. nagyvízi meder területére eső szántó (VGsz)
  5. nagyvízi meder területére eső rét, legelő (VGr)
- vízgazdálkodási övezetet.
- b) A vízmeder vízgazdálkodási övezet (VGv) előírásai:
1. Az övezetbe tartoznak a Tisza folyó nagyvízi medre, a közcélú nyílt csatornák medre és a jelentősebb árkok területe.
  2. A VGv felszíni vizek vízmedreinek övezetében építményt elhelyezni nem lehet, kivéve a folyószabályozással, árvízvédelemmel és vízkárelhárítással, valamint a vízi közlekedéssel kapcsolatos – az illetékes szakhatóság által engedélyezett

- létesítményeket. A vízfelületek mentén semmiféle – a meder fenntartást akadályozó – létesítmény nem helyezhető el.
  - 3. Épületek, horgásztanyák az övezetben nem építhetők.
  - 4. A vízmedrek parti sávjában kizárólag gyepművelés vagy – a szakhatóság által engedélyezett mértékű - fásítás lehetséges, mezőgazdasági művelés a vízmedrek övezetében nem folytatható.
- c) Az árvízvédelmi vízgazdálkodási övezet (VGa) előírásai:
- 1. Az övezetbe az árvízvédelmi töltések telkei tartoznak.
  - 2. A vízoldali és a mentett oldali töltéslábtól mért 10,0 m-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, fásítás nem engedélyezhető, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza.
  - 3. Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében a mentett oldal lábvonalától mért 110,0 m-en belül anyaggödört megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.
  - 4. Térszín alatti terek létesítéséhez vízügyi szakhatósági közreműködés szükséges.
- d) Nagyvízi meder területére eső nagyterjedésű sportolási célú, ill. szabadidős vízgazdálkodási övezet előírásai (VGksz)
- Csak a magasabb rendű jogszabályok szerint építhető be vízisport, és egyéb rekreációs funkciókat kiszolgáló épületekkel. A beépítettség mértéke nem haladhatja meg a 2 %-ot.
- e) A nagyvízi meder területére eső erdő (VGe) vízgazdálkodási övezet előírásai
- 1. Ártéri erdőben csak a vízgazdálkodás és a vízvédelem építményei helyezhetők el – az illetékes szakhatóság egyetértésével. Az övezetben épület nem létesíthető.
  - 2. A rekreációs/szabadidős célra hasznosított ártéri erdőkben kivételesen nem épület jellegű sportlétesítmények is elhelyezhetők.
- f) A nagyvízi meder területére eső szántó (VGsz) vízgazdálkodási övezetben épület nem létesíthető.
- g) Nagyvízi meder területére eső rét, legelő vízgazdálkodási övezet (VGr) nem építhető be.
- (10) Természetközeli övezet előírásai (T)
- a) A terület védelmi (természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál, természetközeli területen a kialakult növényállomány megtartandó, mezőgazdasági szántóművelés nem folytatható.
  - b) A természetközeli terület övezetében épületet elhelyezni nem lehet.

### 38. § Egyéb előírások

- (1) Építés és telekalakítás előírásai
- a) Ha a tervezett szabályozási vonal meglévő épületen keresztül halad, és
    - 1. az épület lakóépület, akkor a meglévő lakóépület közterületi kontúrját kell szabályozási vonalnak tekinteni. A szabályozási vonallal érintett meglévő lakóépületet nem kell elbontani, az felújítható. Amennyiben a meglévő lakóépületet elbontják, úgy a szabályozási tervlap szerinti szabályozási vonalat kell telekhatáráként kialakítani, és ettől a vonaltól mért előkertben belül épület nem helyezhető el;
    - 2. a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertekbe nem eshet.
  - b) Meglevő, az övezetben előírt legkisebb méretet el nem érő területű telek az egyéb előírások (tűztávolság, elő-, oldal- és hátsókeret méret, stb.) betartása esetén beépíthető.
  - c) A szabályozási szélesség kialakítása érdekében történő telekalakítás során a telket építési szempontból kialakult teleknek kell tekinteni és beépíthetőségét a b) szerint kell figyelembe venni.

- d) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül, a telekre vonatkozó legkisebb zöldfelületi arány megvalósításával engedélyezhető. A terepszint alatti építmények feletti zöldfelületek a zöldfelületi fedettség számításánál az OTÉK 5. számú melléklet szerint vehetők figyelembe.
- e) Ha védelemre vonatkozó jogszabályok másként nem rendelkeznek:
1. a közterület fölé kinyúló épületrész homlokzati hossza nem haladhatja meg az épület utcai homlokzati hosszának 1/3-át;
  2. reklámok, hirdetések csak akkor és úgy helyezhetők el, ha azok az épület(ek) homlokzatának építészeti karakterét nem változtatják meg.
- f) Az építési hely közterület felőli határát, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik kötelező beépítési vonalnak kell tekinteni. Az építési vonal az építési hely közterületi határvonalának 1/3 hosszán a telekirányban visszaléphet;
- g) Melléképületek építménymagassága legfeljebb 3,5 m, gerincmagassága legfeljebb 5,0 m lehet.
- h) Abban az esetben, ha az új telek korábbi kisebb telkek összevonásával jön létre, és az övezet szerint előírt telekméret kialakítása irányában hat, a telekösszevonás akkor is engedélyezhető, ha az így kialakuló telek az övezeti előírás szerinti méretet nem éri el.
- i) A területen az építés feltétele a teljes közművesítettség megléte.
- (2) Tiltalmak és korlátozások sajátos előírásai
- a) Telekalakítási és építési tilalom terheli a tervezett vonalas infrastruktúrák által lefedett területsávokat.
  - b) Építési korlátozás alá esnek a védőtávolságba eső területek. A korlátozás jellege és mértéke a védőtávolságot igénylő létesítménnyel kapcsolatos jogszabályok szerint érvényesítendő.
- (3)

### **39. §**

#### **Közlekedési előírások**

- (1) A közutak számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet biztosítani kell. A szabályozási terven feltüntetett közlekedési területek közterületek. Magánút létesítése esetén azt a szabályozási tervben megkülönböztető jelöléssel kell ellátni.
- (2) Az építési területen (szabályozási szélességen) belül csak a közút létesítményei és berendezései, közművek, valamint a közlekedést kiszolgáló építmények létesíthetők, ill. növényzet telepíthető.
- (3) A szabályozási szélességen belül a nem közúti közlekedésre kialakított sávokon helyezhetők el létesítmények, építmények függetlenül attól, hogy a közlekedési célú közterület I. vagy II. rendű kategóriába tartozik. Az építmények kialakításának és elhelyezésének olyannak kell lennie, hogy a gyalogos forgalmat ne akadályozza, tehát az építmények mellett min. 2,0 m széles gyalogos terület még rendelkezésre álljon.
- (4) Területfelhasználási egységeken belül kialakított magánutak szabályozása:
  - 1) Közlekedési és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára legalább a következő szélességű területet kell biztosítani:
    - 6,0 m, ha kettőnél nem több, 80 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg,
    - 10 m, ha 200 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg,
    - 12 m egyoldali fasorral, ha 400 m-nél nem távolabbi bejáratú építési telkeket közelít meg.
    - A gazdasági (Gksz, Gipe, Gipz) területeken belül a magánút szélessége 12 m-nél kisebb nem lehet.
  - 2) 150 m-nél hosszabb, zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell megépíteni.
  - 3) 200 m-nél nagyobb hosszúságú magánút zsákutcaként nem alakítható ki.

- 4) Kettőnél több telek megközelítésére szolgáló magánutat közforgalom elől elzárni nem szabad. Amennyiben rendezett szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkező látogatók bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekintendő.
- 5) Építési telek kiszolgálását is biztosító magánút telkét csak a magánúttal érintett teljes területre vonatkozó telekrendezési terv alapján lehet engedélyezni.
- A magánúttal feltárássra kerülő tömbbelső vagy területegység telkeinek szélessége a kialakult telekszélességek figyelembe vételével is engedélyezhető az övezetre vonatkozó egyéb előírások betartásával
- (5) Új nyomvonalak esetén műszaki infrastruktúra-fejlesztést csak úgy szabad végezni, hogy – az utak mentén a közművek elhelyezése után – az utcafásítás területe biztosítható legyen.
- Országos közforgalmú vasútvonal ill. vasútállomás mindkét oldalán a szélső vágánytól mért 50,0 m távolságon belül csak vasúti vagy postai építmény, illetőleg közút, gépjármű-várakozóhely, tömegközlekedési eszköz végállomása és közpark, továbbá olyan más építmény helyezhető el, amelyhez a vasúti hatóság hozzájárul.

## 40. §

### Közmű és hírközlési előírások

#### (1) Általános előírások

- a) Beépítésre szánt területen, újonnan épület csak teljes közműellátás, vagy saját víz, szennyvíz, energiaellátás biztosítása esetén telepíthető.
- b) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű megépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről, beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről, az útrekonstrukciónál a meglévő közművek szükséges egyidejű felújításáról gondoskodni kell.
- c) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezetéknek az eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- d) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. A közművezetékek nyomvonalát úgy kell elrendezni, hogy az új utcákban fasor telepítését biztosítani lehessen.

– A közművek elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. A közművek előírások szerinti védőtávolságán belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

– Az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvíz- és a csapadékvíz elvezetés, a földgáz- és a távhőellátás, a villamosenergia, a hírközlés és a kábel TV hálózatokat és építményeit, valamint azok védőtávolságát közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben vezetett közművezeték nyomvonalára és közműépítmény helyére a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

– A tervezett telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni. Közműhiányos ingatlant ellátó, más telkén átvezetett bekötővezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

#### Vízellátás

– A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízvezeték hálózatra csak föld feletti tűzcsapok szerelhetők fel.

– A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezeték hálózatról az oltóvíz kivételét földfeletti tűzcsapokkal kell biztosítani. A tűzcsapokat a védendő épülettől mérten 100 méternél közelebb kell elhelyezni. Azokban az építményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivéhető vízmennyiséget, az építmények oltóvíz ellátását a meglévő vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, oltóvíztároló építésével kell megoldani.

#### (2) Szennyvízelvezetés és -tisztítás

- a) A területen a szennyvizek szikkasztása nem engedhető meg.
- b) Csak elválasztott rendszerű (külön szennyvíz és külön csapadékvíz) csatornahálózat építése engedélyezhető.

– A közcsatornába vezethetőség kritériumainak a megfeleléséhez a hatályban levő jogszabályok előírásai szerint kell eljárni. Az ingatlanokról kibocsátott szennyvíz minőségének meg kell felelnie a közcsatornára rákötés vízminőségi feltételeinek, az attól eltérő szennyezettsgű vizet, telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettsg mértékéig – elő kell tisztítani.

#### (3) Felszíni vízvezetés

- a) A nyílt árkokba, időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni.
- b) Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.
- c) A tervezett fejlesztési területek előkészítési fázisában a tereprendezéssel összehangolva kell megtervezni a terepviszonyoktól függő felszíni vízvezetést.
  - – A vizek és egyes közcélú vízelékesítmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladatok ellátásához a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról szóló Korm. rendeletben előírt szélességű parti sávokat szabadon kell hagyni.
  - – Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árok, vízfolyás, horhos stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
  - – A folyók vízminőség védelme érdekében a bevezető árkok vizét iszap- és homokfogón keresztül kell a befogadó vízfolyásokba vezetni.
  - – A csapadékvizeket az építési telken belül vagy el kell szikkasztani, vagy hasznosítani kell.

#### Árvízvédelem

- – Az árvédelmi töltés vízdoldali és a mentett oldali töltéslábától mért 10,0-es fenntartási sávon belül csak gyepművelést lehet folytatni, oda semmiféle építmény nem helyezhető el, továbbá olyan tevékenység nem végezhető, amely a szakfeladatok elvégzését akadályozza.
- – Az árvízvédelmi töltés biztonsága érdekében külterületen a mentett oldal lábvonalától mért 110,0 m-en belül anyaggyödröt megnyitni és az épületek alá pincét, térszín alatti garázst építeni tilos.
- – A vizek természetes lefolyásának, ill. áramlásának megváltoztatása csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- – Térszín alatti terek létesítéséhez az árvédelmi töltés mentett oldalán 110 m távolságon belül vízügyi szakhatósági közreműködés szükséges.

(4)

(5)

(6)

## 41. §

### Környezetvédelmi és zöldfelületi előírások

- (1) A területen csak olyan gazdasági tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények üzemeltethetők, építhetők, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.
- (2) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. építhető, bármely tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj vagy rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó rendeletben szabályozott zajvédelmi határértékeket nem haladja meg.
- (3) Kommunális hulladék, szippantott szennyvíz és szennyvíziszap a közigazgatási területen belül nem helyezhető el.
- (4) A (2) bekezdés szerinti létesítmények körül az illetékes hatóságok által meghatározott védőtávolság biztosítandó. A védőtávolságon belül lakó- és szállásépület, élelmiszerárusító és feldolgozó, kereskedelmi- és vendéglátó-, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló épület és sportolási létesítmény, továbbá üzemi méretű állattartótelep nem létesíthető.
  - – Veszélyes hulladék az üzemek területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.
  - – A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.
  - – Élővízfolyásokba, csapadékcsatornákat, felhagyott kutakba bármely hulladékot, szennyvizet vezetni tilos, a meglévő szennyvízbekötéseket meg kell szüntetni.
- (5) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon (természetes anyagok felhasználásával), a partjuk mentén levő természeti területek és növényállományok károsítása nélkül történhet.
- (6) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel épülő parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába. Ezen parkolók csak összefüggő zárt burkolattal láthatók el, zöldbeton nem alkalmazható.

- (7) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
- (9) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (10) Minden közterületen kivágott fa esetén kötelező a kivágott fa 2-szeres törzsátmérőjével megegyező összátmérőjű fa telepítése. (A törzsátmérő a talaj felett 50 cm magasságban értendő.)
- (11) A nem termett talajon (tetőkertben, térszín alatti garázs tetején) létesített zöldfelület a zöldfelületi fedettségbe csak csökkentett mértékben számítható bele. Amennyiben a tetőszerkezeten a talajfedés vastagsága 20-50 cm vastagságú, a felület 25%-a számítható bele a zöldfelületi fedettségbe, 50-100 cm vastagság esetén 50%, 75 %-os értékű zöldfelületként csak az 1,0 m-t meghaladó talajtakarás esetén vehető figyelembe. Az előírt minimális zöldfelület legalább 50 %-át termett talajon, összefüggő zöldfelületen kell létesíteni.
- (12) Az utcafásítást kifejlett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.
- (13) A védő-zöldsávokat legalább 80 % borítottságú erdőterületként, cserjével vegyesen kell kialakítani

#### 42. §

##### Az értékvédelem előírásai

(1) A művi értékek védelme

a) A régészeti lelőhelyek lehatárolását a szabályozási terv jelöli.

*A régészeti lelőhelyeken a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásait kell alkalmazni.*

A régészeti lelőhelyeket lefedő ingatlanokat érintő bármilyen 30 cm mélységet meghaladó földmunka végzése, vagy építési tevékenység engedélyezése során a KÖH megkeresése szükséges.

*Az építési engedélyezés során az örökségvédelmi törvény 63. § (4) bekezdésének a) és b) pontja alapján a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal szakhatóságként jár el.*

*Nagy kiterjedésű, intenzív régészeti területeken a beruházást megelőző feltárás szükséges, ez megnövel(het)i a beruházás költségeit és időigényét, de a feltárás szakszerű elvégzéséhez szükséges körülményeket a beruházónak biztosítania kell.*

b) A szabályozási tervlapon jelölt régészeti területeken építési engedély megkérése előtt régészeti terepbejárást kell végezni.

-- A természeti értékek védelme

*A természeti védelem alatt álló területeket a szabályozási terv jelöli. Területükön a vonatkozó országos jogszabályok szerint kell eljárni.*

#### 43.§

##### A rendelet mellékletei

(1) A rendelet mellékletei:

- 1. számú melléklet: Fogalom meghatározás
- 2. számú melléklet: Az építési övezetek lehetséges paraméterei a különleges gazdasági övezet településeiben
- 3. számú melléklet: Szabályozási tervek
  - T2 Települési területre eső külterületi szabályozási terv
  - T3 Települési terület belterületi szabályozási terve
  - T4 Települési területen kívüli külterület szabályozási terve
  - S-1/A-D jelű szabályozási fedvénytervek”

**VII. Fejezet**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**44. §**

- (1) Jelen – a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv módosításáról szóló - rendelet 2010. 09.01. napján lép hatályba.
- (2) Rendelkezéseit az elfogadása után induló ügyekben kell alkalmazni.

Mezőladány 2010. augusztus 09.

<sup>1</sup>A 9/2018./X.15./ mezőladányi ör-el módosított és egységes szerkezetbe foglalt szöveg.

Hatályos: 2018. november 1-től