

Sülysáp Város Önkormányzata Képviselő-testületének
21/2017. (X. 31.) önkormányzati rendelete
Sülysáp város Helyi Építési Szabályzatáról
EGYSÉGES SZERKEZETBEN
a módosításáról szóló 8/2018. (VI. 29.), 9/2019. (VI. 21.) és a 12/2020.
(X. 16.) önkormányzati rendelettel

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

ÁLTALÁNOS RÉSZ

I. FEJEZET

A RENDELET ALKALMAZÁSÁNAK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Sülysáp város közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az egyéb jogszabályban meghatározott építési munkát végezni, valamint ezekre az építési munkákra hatósági engedélyt adni, az általános érvényű magasabb szintű jogszabályok betartása mellett kizárólag e rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) és mellékletei, továbbá a jóváhagyott szabályozási tervek (a továbbiakban: SZT) együttes alkalmazásával szabad.
- (3) A HÉSZ rajzi és szöveges mellékletei:
 - a) 1. melléklet: SZT-1: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
 - b) 2. melléklet: SZT-2: Szabályozási tervlap (M=1:12.000)
- (4) A HÉSZ függelékei:
 - a) 1. függelék: Tilalmakkal érintett ingatlanok
 - b) 2. függelék: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok
 - c) 3. függelék: Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok
 - d) 4. függelék: Műemlékek és az azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok
 - e) 5. függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
 - f) 6. függelék: Országos jelentőségű védett természeti területek
- (5) A HÉSZ mellékletei a HÉSZ szerves részét képezik, ezért azok módosítása csak a HÉSZ módosítására vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehetséges. A függelékek nem képezik a HÉSZ részét, ezért azok tartalma a HÉSZ-től függetlenül változtatható.

2. Szabályozási tervlapok

2. §

- (1) Szabályozási tervlap: a HÉSZ mellékletét képező SZT jelű tervlapok.
- (2) A szabályozás alapelemei:
 - a) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
 - b) övezet, építési övezet azonosítója, jele, paraméterei és határa.
- (3) Más magasabb szintű jogszabállyal megállapított kötelező szabályozási elemek:
 - a) védőterületek, védőtávolságok, védősávok,
 - b) műemlék jele és a műemléki környezet határa,
 - c) nyilvántartott régészeti lelőhely határa,
 - d) országos ökológiai hálózat és alövezeteinek határa,
 - e) Natura 2000 terület határa.
 - f) Országos jelentőségű védett természeti területek határa és helye (ex-lege védett terület)

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. Általános közlekedési előírások

3. §

- (1) Közlekedési övezetbe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, a vasúti területek a hozzájuk tartozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
- (2) A település területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) Közlekedési övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.
- (4) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el és utcafásítás (növényzet) telepíthető.
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (6) A közforgalom elől el nem zárt magánutak műszaki kialakításánál a közforgalmú utakra érvényes előírások szerint kell eljárni.
- (7) A magánutak kialakítása, fenntartása és üzemeltetése során a kiszolgált összes telek vonatkozásában folyamatosan érvényesítendő a tűz- és életvédelem, valamint a vagyon és a közszolgáltatások biztonsága.
- (8) A magánút mindenkor tulajdonosa a magánút rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja az adott út által feltárt telkek esetében, azaz a magánúttal feltárt telkeknél folyamatosan biztosítandó a telkek megközelíthetősége.
- (9) Amennyiben az OTÉK szerinti parkolási norma nem biztosítható saját telken belül, úgy a fennmaradó parkolóigényt az Önkormányzattal egyeztetve – annak vonatkozó rendelete szerinti feltételekkel – erre alkalmas közterületen vagy egyéb telken kell elhelyezni. A parkolók kialakításának költségét – függetlenül azok kiépítési helyszínétől – annak kell viselnie, akinek érdekében készül.

4. Általános zöldfelületi előírások

4. §

- (1) A település területén - a közlekedési és közműterületek kivételével - az új zöldfelületek fás szárú növényállományának létesítésénél a telepítéshez csak a tájra jellemző, honos fa- és cserjefajok alkalmazhatók.
- (2) A kötelezően kialakítandó védő zöldsáv telepítése és fenntartása a telektulajdonos feladata.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. Művi értékek és régészeti lelőhelyek védelmének általános előírásai

5. §

- (1) Az országos műemléki védelem alatt álló építmények műemléki környezetét az 1. mellékletet képező SZT-1/M1 jelű szabályozási tervlap jelöli, megnevezésüket az 4. függelék tartalmazza.
- (2) A település közigazgatási területén található, az 5. függelékben felsorolt régészeti lelőhelyek lehatárolását az 1. mellékletet képező SZT-1 és a 2. mellékletet képező SZT-2 jelű szabályozási tervlap tartalmazza.
- (3) A helyi védelem alatt álló területekről és építményekről, valamint az ezekre vonatkozó építési szabályokról külön önkormányzati rendelet rendelkezik, melyet a HÉSZ-szel összhangban kell alkalmazni.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. A természeti értékvédelem általános előírásai

6. §

- (1) Védett természeti területen, „ex lege” védett területeken és ezek védőzónájában, az országos ökológiai és a Natura 2000 hálózathoz tartozó területeken bármilyen területhasználati változást, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések, vízlétesítmények elhelyezését más jogszabályok határozzák meg.
- (2) Az „ex lege” (azaz a természetvédelmi törvény előírásai alapján) védett területnek minősülő földvárakra, forrásokra és lápos – területekre a természetvédelmi törvény hatálya alapján az országos szintű védettség szabályai vonatkoznak.
- (3) A természeti területeket ért tájkárosítások (felszínmegbontás, gyepfeltörés, beépítés, hulladéklerakás stb.), a tájromboló hatások, szennyezések megszüntetendők és a területek tájrekonstrukciós terv alapján rendezendők.

7. Élővilág, élőhelyek védelme

7. §

A védelem alatt nem álló külterületeken természetközeli állapotukban kell megtartani a gyepeket, a vízpartokat, facsoportokat, fasorokat és a gyepűket; az új védőzöldsávok, véderdősávok és fasorok telepítésénél többszintű növényállományt kell kialakítani.

V. FEJEZET KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

8. §

- (1) Új területhasználat, beruházás feltétele a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálatának – külön jogszabályban meghatározott esetben környezeti hatásvizsgálat.
- (2) A tervezett belterületi határ 1000 m-es környezetében települési környezetet zavaró, potenciálisan szennyező tevékenység nem folytatható, ezek építményei nem helyezhetők el.

8. A föld védelmének általános előírásai

9. §

- (1) A mezőgazdasági területek erózió és defláció elleni védelmét a megfelelő agrotechnikai eljárások alkalmazásán túl a meglevő szélvédő és egyéb erdősávok, védőfásítások fenntartásával, ezek hiányzó szakaszainak pótlásával, valamint az állandó zöldfelületi fedettségű felületek növelésével is biztosítani kell.
- (2) Az erózió elleni védelem érdekében a talajpusztulásnak kitett, 8%-os átlagos lejtést meghaladó, 1 hektárnál nagyobb szántóterületeken a terület minimum 3%-án talajvédő erdősávot (fák és cserjék együttes telepítését) kell kialakítani.

9. A vizek védelmének előírásai

10. §

- (1) A településen szennyeződés-érzékenységi és felszín alatti vízminőség-védelmi besorolásának megfelelő, külön jogszabályban meghatározott előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A kisvízfolyások, árkok, csatornák védőterületei gyp- vagy erdőterületként alakítandó ki és tartandó fenn. A kisvízfolyások, árkok, csatornák hiányzó kísérfásítását legalább az uralkodó szélirány felőli parton pótolni szükséges.
- (3) Természetes és természetszerű vízfelületek, vízmedrek kezelése és fenntartása a természetvédelmi szabályoknak megfelelően végzendő. A vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízellátási munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

10. Hulladékgazdálkodás, hulladékártalmatlanítás

11. §

A településen keletkező hulladékok kezeléséről - a vonatkozó önkormányzati rendelet rendelkezése szerint, és ott előírt módon – annak kibocsátója, illetőleg az ingatlan tulajdonos köteles gondoskodni.

11. A levegő védelme

12. §

A légszennyezést okozó helyhez kötött létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat, határértéket túllépő légszennyező tevékenység nem tartható fenn és nem telepíthető.

12. Környezeti zaj- és rezgéselleni védelem

13. §

Zajt vagy rezgést előidéző meglévő létesítmény, berendezés, technológia, telephely és egyéb helyhez kötött külső zajforrás vonatkozásában meg kell szüntetni a területre és a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket meghaladó kibocsátást, határértéket túllépő működés vagy tevékenység nem tartható fenn és nem folytatható.

VI. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

13. Telekalakítás

14. §

- (1) Nyúlványos (nyeles) telek a szabályozási terven tömbfeltárássra kijelölt területen nem alakítható ki.
- (2) A település területén a telkek megközelítésére magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút közhasználat céljára átadott területként, a közterületre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.

VII. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

14. Általános közműellátási és elektronikus hírközlési előírások és a KM jelű övezetre vonatkozó előírások

15. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat kell figyelembe venni. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység az illetékes üzemeltető és az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető.

- (2) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezetéklétesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (3) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni, azt nem szabad elépíteni.
- (4) Amennyiben a közmű létesítmény önálló telek kialakítását igényli, a legkisebb kialakítható telekterület 4 m^2 , azonban a telekalakítás során a közműműtárgy által igényelt védőtávolságot telken belül kell biztosítani.
- (5) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
 - a) a külön önkormányzati rendeletben szabályozott településképi megjelenésre,
 - b) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
 - c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre.

16. §

- (1) Állandó emberi tartózkodásra szolgáló épület építése vagy használati mód megváltoztatással történő kialakításának feltételei:
 - a) belterületen: az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett és biztosított vagy a használatbavételig biztosításra kerül
 - aa) a villamosenergia-ellátás,
 - ab) a vezetékes ivóvíz-ellátás,
 - ac) a HÉSZ szerinti szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés,
 - b) külterületen: az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett és biztosított vagy a használatbavételig biztosításra kerül
 - ba) a villamosenergia-ellátás,
 - bb) legalább az egyedi - a közegészségügyi szakhatóság által engedélyezett - ivóvízellátás,
 - bc) a HÉSZ szerinti szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetés.
- (2) Lakótelek beépítése esetén a közműellátást a telek megközelítésére szolgáló közterületről kell biztosítani, amennyiben a gerincevezeték nem áll rendelkezésre, azt ki kell építeni.

15. Vízellátás

17. §

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

16. Csatornázás

18. §

- (1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a település egész területén tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem megengedett. A nyílt árkokba, patakba, tóba, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint a felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket haladéktalanul és véglegesen meg kell szüntetni.
- (2) A településen a szennyvíz kezelésének engedélyezett módja:

- a) közüzemi csatornahálózattal ellátott területeken – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével - a közműcsatornára történő rákötés,
 - b) közüzemi csatornahálózattal el nem látott területeken teljesen zárt, szivárgásmentes szennyvíztároló alkalmazása, és a szennyvíz jogosult szolgáltatóval történő elszállíttatása.
- (3) A HÉSZ hatályba lépésekor közüzemi csatornahálózattal ellátott területeken működő egyedi biológiai tisztítás végző kisberendezések továbbra is üzemben tarthatók, azonban új közműpótló berendezés ezeken a területeken nem létesíthető, a meglévők pótlására sem.
- (4) A településen új beépítésre szánt területet kialakítani csak szennyvízcsatornára való csatlakozási lehetőség egyidejű kiépítése mellett szabad.

17. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

19. §

- (1) Nyílt vizek, vízfolyások karbantartása és az árvízi védekezés számára szabadon hagyandó sáv:
- a) a Tápió vízfolyás partéleitől 6-6 m,
 - b) az önkormányzati és társulati kezelésben lévő árkok partéleitől 3-3 m, a már beépített helyeken a nyílt árkok karbantartására az egyik oldalon legalább 3 m, a másik oldalon legalább 1 m,
 - c) az önkormányzati és egyéb kezelésben levő tavak partétől 5 m.
- (2) Vízgazdálkodási területként lejegyzett területet (árkok, vízfolyás, vízmosás stb.) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján, a vízügyi hatóság engedélyével szabad.
- (3) A burkolt utakkal feltárt beépített és a beépítésre szánt területeken a csapadékvíz elvezetésére zárt vagy nyílt csapadékvíz elvezető rendszert kell kiépíteni.
- (4) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (5) 20 vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni, hogy a területére hulló csapadékvíz ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre, hanem összegyűjthető legyen. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezésveszélyes gazdasági területek belső útjairól származó csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

18. Földgázellátás

20. §

- (1) A települést érintő nagyközép- és középnyomású vezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni, olyan tevékenység, amely a biztonsági övezet területének igénybe vételével folytatható, csak a szolgáltató hozzájárulásával végezhető.
- (2) Középnyomású földgázellátású területeken telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni.

19. Villamosenergia-ellátás

21. §

Új közvilágítási hálózat létesítéskor vagy meglevő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezésére kerülhet sor.

20. Vezetékes elektronikus hírközlés

22. §

A település területén új távközlési hálózatot létesíteni vagy meglévő hálózat rekonstrukcióját elvégezni csak föld alatti (földkábel, alépítmény) vagy más légkábeles – kisértésű, közvilágítási, kábel TV stb. – hálózatokkal egy tartószerkezeten történő elhelyezéssel szabad.

21. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

23. §

Hírközlési és vezetékek nélküli – rádiótelefon – hálózat létesítményeinek, berendezéseinek elhelyezése országos szintű védelem alatt álló területeken tilos.

VIII. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

22. Általános építési előírások

24. §

E rendelet alkalmazásában szintterületi mutató: az építési telken elhelyezhető épületek összes szintterületének és az építési telek területének viszonyaránya (szintterületi mutató = összes szintterület / építési telek területe).

25. §

- (1) A település lakó- és különleges övezeteiben
 - a) épületasztalos műhely,
 - b) szerkezeti lakatos műhely,
 - c) kőmegmunkáló műhely,
 - d) mezőgazdasági funkciójú építményönmagában nem létesíthető, csak a megengedett fő rendeltetést kiegészítve.
- (2) A telkeken az előkert, oldalkert és hátsókert méretét, az építési helyet elsődlegesen az övezeti előírás és a szabályozási terv határozza meg, ennek hiányában az OTÉK vonatkozó előírásai az irányadók.
- (3) A lakó rendeltetés létesítésére lehetőséget biztosító övezetekben 250 m² telekterületre esően legfeljebb egy, de összességében legfeljebb 6 lakás alakítható ki – az egyéb övezeti előírások egyidejű betartása mellett.
- (4) Amennyiben egy kialakult telek területe kisebb, mint a fekvése szerinti tömbre vonatkozó övezeti előírásban meghatározott minimális kialakítható telekterület, az egyéb paraméterek betartásával a telek az övezeti előírásban foglalt mértékig és feltételekkel beépíthető.
- (5) Utcafronti telekhatáron (előkertben) támfalgarázs építése abban az esetben lehetséges, ha az építési telek előkertje a terep természetes adottságánál fogva 40%-nál meredekebb lejtésű.

IX. FEJEZET
KATASZTRÓFAVÉDELMI OSZTÁLYBA SOROLÁS ALAPJÁN
MEGHATÁROZOTT ELÉGSÉGES VÉDELMI SZINT KÖVETELMÉNYEI

26. §

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

KÜLÖNÖS RÉSZ

X. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

23. A kisvárosias lakóterületek (Lk) építési övezeteinek általános előírásai

27. §

- (1) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) igazgatási, iroda
 - e) sport,
 - f) szállás jellegűrendeltetés is létesíthető.
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - ad) kerti építmény.
 - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - bc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
 - c) csak az építési helyen belül helyezhető el: gépkocsitároló - kivéve a támfalgarázs létesítésére vonatkozó feltételek fennállása esetén.
- (3) Lk övezetekben építési telket úgy lehet kialakítani, hogy annak szélessége
 - a) oldalhatáron álló beépítésű módú övezetben legalább 16 méter,
 - b) szabadon álló beépítési módú övezetben legalább 20 méter legyen.

24. A kisvárosias lakóterületek (Lk) építési övezeteinek részletes előírásai

28. §

Az Lk-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²):	550
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%):	40
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítés helye:	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	6,0
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	30
h) Szintterületi mutató:	0,9
i) A közműellátás mértéke:	teljes

25. A kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) általános előírásai

29. §

- (1) Lke övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
 - a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c) kulturális,
 - d) igazgatási, iroda
 - e) sport,
 - f) szállás jellegűrendeltetés is létesíthető.
- (2) Az övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
 - a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ac) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - ad) kerti építmény, legfeljebb 15 m² alapterülettel, amennyiben az építmény zárt tetőszerkezettel vagy legalább 2 oldalról zárt függőleges határoló szerkezettel rendelkezik.
 - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
 - bc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem
 - c) csak az építési helyen belül helyezhető el: gépkocsitároló - kivéve a támfalgarázs létesítésére vonatkozó feltételek fennállása esetén.
- (3) Az övezetben építési telket úgy lehet kialakítani, hogy annak szélessége
 - a) oldalhatáron álló beépítésű módú övezetben legalább 16 méter,
 - b) szabadon álló beépítési módú övezetben legalább 20 méter legyen.

26. A Kertvárosias lakóterületek övezeteinek (Lke) részletes előírásai

30. §

Az **Lke-1** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|---|----------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 550 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 5,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 50 |
| h) Szintterületi mutató: | 0,6 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |

31. §

Az **Lke-2** jelű építési övezet előírásai:

- | | |
|---|--------------------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 550 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 30 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 5,5 |
| g) Az épület legmagasabb pontja: | illeszkedési vizsgálat alapján |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 50 |
| i) Szintterületi mutató: | 0,6 |
| j) A közműellátás mértéke: | teljes |

27. A falusias lakóterületek (Lf) építési övezeteinek általános előírásai

32. §

- (1) Az építési övezetben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetésként
- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) szállás jellegű
 - d) igazgatási, iroda
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - f) kulturális, közösségi szórakoztató
 - g) sport
- rendeltetés is létesíthető.
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ac) épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - ad) kerti építmény

- b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
 - bc) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.
 - c) csak az építési helyen belül helyezhetők el:
 - ca) gépkocsitároló - kivéve a támfalgarázs létesítésére vonatkozó feltételek fennállása esetén,
 - cb) állatkifutó, állattartó-épület,
 - cc) trágyatároló, komposztáló.
- (3) Lf övezetekben építési telket úgy lehet kialakítani, hogy annak szélessége legalább 14 méter legyen.

28. A falusias lakóterületek (Lf) építési övezeteinek részletes előírásai

33. §

Az Lf-1 jelű építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²):	550
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%):	30
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítés helye:	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	6,0
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	40
h) Szintterületi mutató:	0,5
i) A közműellátás mértéke:	teljes

34. §

Az Lf-2 építési övezet előírásai:

a) Beépítési mód:	Oldalhatáron álló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²):	550
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%):	30
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%):	30
e) A terepszint alatti beépítés helye:	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	4,5
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	40
h) Szintterületi mutató:	0,5
i) A közműellátás mértéke:	teljes

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

35. §

- (1) Vt övezetekben a lakó rendeltetésen kívül fő rendeltetesként
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

- e) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - f) sport
- rendeltetés is létesíthető.
- (2) Vt övezetek építési telkein nem helyezhető el:
- a) asztalos műhely,
 - b) gépkocsi lakatos műhely,
 - c) gépkocsiszerelő-műhely,
 - d) festő, fényező műhely,
 - e) szerkezeti lakatos műhely,
 - f) mezőgazdasági funkciójú építmény,
 - g) közmegmunkáló műhely.
- (3) Vt övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) a telken belül bárhol, az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - aa) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - ab) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ac) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - ad) kerti építmény.
 - b) csak az építési helyen belül és az oldalsó telekhatártól mérve legalább 3 m távolságra helyezhetők el:
 - ba) közműpótló műtárgy,
 - bb) háztartási célú kemence, hűsüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - bc) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (4) Vt övezetek beépült részein az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell alkalmazkodni; kialakult előkert nélküli beépítés esetén a közterületi telekhatár egyben építési vonal.
- (5) Vt övezetekben építési telket úgy lehet kialakítani, hogy annak szélessége
- a) oldalhatáron álló beépítésű módú övezetben legalább 14 méter,
 - b) szabadon álló beépítési módú övezetben legalább 16 méter legyen.

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

36. §¹

- (1) Az Vt-1 és Vt-1/A jelű építési övezet övezeti előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a) Beépítési mód: | oldalhatáron álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 500 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 6,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 10 |
| h) Szintterületi mutató: | 1,2 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Vt-1/A övezetben – a 35. § (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően – gépkocsiszerelő-műhely is elhelyezhető oly módon, hogy az a terület sajátos használatát nem korlátozza.

¹ Módosította: 12/2020. (X. 16.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2020. november 15-től

37. §

A Vt-2 jelű építési övezet övezeti előírásai:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²):	2000
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%):	40
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítés helye:	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	7,5
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	20
h) Szintterületi mutató:	1,2
i) A közműellátás mértéke:	teljes

38. §

A Vt-3 jelű építési övezet övezeti előírásai:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²):	4000
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%):	40
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítés helye:	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	7,5
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	30
h) Szintterületi mutató:	0,8
i) A közműellátás mértéke:	teljes

39. §

A Vt-4 jelű építési övezet övezeti előírásai:

a) Beépítési mód:	Szabadon álló
b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²):	2000
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%):	40
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%):	40
e) A terepszint alatti beépítés helye:	építési helyen belül
f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m):	12,5
g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%):	30
h) Szintterületi mutató:	1,2
i) A közműellátás mértéke:	teljes

31. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek általános előírásai

40. §

- (1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (Gksz), illetve ipari-gazdasági (Gip, Gip-m) építési övezetekbe tartoznak.
- (2) Gksz övezetben elhelyezhető:
 - a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) iroda rendeltetési egység,
 - d) parkolóház,

- e) üzemanyag-töltő,
 - f) raktár,
 - g) közműépítmény.
- (3) A Gksz építési övezetekben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
- a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - b) állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-tároló.
- (4) A Gip-m építési övezetben bármely melléképítmény elhelyezhető.
- (5) A gazdasági övezetekben az alábbi melléképítmények helyezhetők el az építési helyen kívül is:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2 méteres belmagassággal),
 - d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
 - e) kerti építmény,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.
- (6) A gazdasági építési övezetekben az üzemi épületek épületmagassága – kizárólag technológiai okokból – legfeljebb 30 %-kal meghaladhatja az övezetekben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét.
- (7) A gazdasági építési övezetekben technológiai okokból szükséges építmények építése céljára:
- a) víztorony, esetén: 40,0 m.
 - b) kémény, világító berendezés, anyagtároló siló: 25,0 m.
- (8) Ha a gazdasági vagy ipari terület lakó vagy intézményi területtel határos, akkor közöttük a telekhatárok mentén, a gazdasági övezetbe tartozó építési telek területén összefüggő, többszintes védőzöldsávot kell kialakítani, melynek minimális szélessége – ennél nagyobb szélességet meghatározó jogszabályi vagy hatósági rendelkezés hiányában – 10 m.

32. A gazdasági területek (Gksz, Gip) építési övezeteinek részletes előírásai

41. §

- (1) A **Gksz-1** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 1000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 7,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 20 |
| h) Szintterületi mutató: | 1,2 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben építési telek legalább 25 m szélességgel alakítható ki.
- (3) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

42. §

- (1) A **Gksz-2** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- a) Beépítési mód: Szabadon álló

- | | |
|---|----------------------|
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 3000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 7,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 30 |
| h) Szintterületi mutató: | 1,2 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben építési telek legalább 35 m szélességgel alakítható ki.
- (3) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

43. §

- (1) A **Gksz-3** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 10000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 7,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 30 |
| h) Szintterületi mutató: | 1,2 |
| j) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben építési telek legalább 35 m szélességgel alakítható ki.
- (3) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 10 méter széles védőzöldsáv alakítandó ki.

44. §

- (1) A **Gksz-4** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 1200 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 7,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 30 |
| h) Szintterületi mutató: | 1,2 |
| i) A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben építési telek legalább 25 m szélességgel alakítható ki.
- (3) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 10 méter széles védőzöldsáv alakítandó ki.

44/A. §²

- (1) A **Gksz-5** jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- | | |
|-------------------|---------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
|-------------------|---------------|

² Beiktatta: 8/2018. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 1. §. Hatályos: 2018. június 30-tól

- | | | |
|----|---|----------------------|
| b) | A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 3000 |
| c) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): | 40 |
| d) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%): | 40 |
| e) | A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 12 |
| g) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 30 |
| h) | Szintterületi mutató: | 1,6 |
| i) | A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben építési telek legalább 35 m szélességgel alakítható ki.
- (3) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 5 m szélességben többszintes zöldsáv alakítandó ki.

45. §

- (1) A **Gip-1** jelű ipari gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- | | | |
|----|--|----------------------|
| a) | Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) | A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 5000 |
| c) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 30 |
| d) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 30 |
| e) | A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 7,5 |
| g) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 40 |
| h) | Szintterületi mutató: | 1,0 |
| i) | A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben építési telek legalább 25 m szélességgel alakítható ki.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető:
- környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület és kiegészítő funkciójú épületek,
 - iroda,
 - parkolóház,
 - üzemanyagtöltő,
 - raktár,
 - közműépítmény.

46. §

- (1) A **Gip-2** jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- | | | |
|----|--|----------------------|
| a) | Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) | A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 1200 |
| c) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40 |
| d) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 40 |
| e) | A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 7,5 |
| g) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 30 |
| h) | Szintterületi mutató: | 1,2 |
| i) | A közműellátás mértéke: | teljes |
- (2) Az övezetben építési telek legalább 25 m szélességgel alakítható ki.
- (3) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 10 méter széles védőzöldsáv alakítandó ki.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető:
- mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,

- b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) iroda,
 - d) parkolóház,
 - e) üzemanyagtöltő,
 - f) raktár,
 - g) közműépítmény
 - h) hírközlés létesítményei és berendezései.
- (5) Az építési övezetben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
- a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - b) állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló, valamint
 - d) siló, ömlesztettanyag-tároló.

47. §

- (1) A **Gip-3** jelű egyéb ipari gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 2000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 40 |
| e) A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 10 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 30 |
| h) Szintterületi mutató: | 1,6 |
- (2) Az övezetben építési telek legalább 35 m szélességgel alakítható ki.
- (3) Az övezet területén a lakóterület felőli telekhatár mentén legalább 10 méter széles védőzöldsáv alakítandó ki.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető:
- a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású, gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
 - c) iroda,
 - d) parkolóház,
 - e) üzemanyagtöltő,
 - f) raktár,
 - g) közműépítmény,
 - h) hírközlés létesítményei és berendezései.
- (5) Az építési övezetben az alábbiak kivételével bármely melléképítmény elhelyezhető:
- a) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
 - b) állatkifutó,
 - c) trágyatároló, komposztáló, valamint
 - d) siló, ömlesztettanyag-tároló.

48. §

- (1) A **Gip-m** ipari gazdasági építési övezet övezeti előírásai:
- | | |
|---|---------------|
| a) Beépítési mód: | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²): | 5000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 25 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 25 |

- e) A terepszint alatti beépítés helye: építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 50
 - h) Szintterületi mutató: 1,0
- (2) Az övezeten belül kizárólag a mezőgazdasági üzemi (növénytermesztési, állattenyésztési és termény- és élelmiszer-feldolgozási) tevékenységek, valamint a közművek, a hírközlés létesítményei és berendezései helyezhetők el.
- (3) Az övezetben szolgálati jellegű lakó rendeltetési egység – nem önálló lakó rendeltetésű épületben – elhelyezhető.

33. Különleges területek (K) építési övezeteinek általános előírásai

49. §

- (1) Különleges területek közé tartoznak a település területén található
- a) sportpályák (Ksp),
 - b) temetők (KT),
 - c) a szennyvíztisztító-telep (Kszt),
 - d) mezőgazdasági üzemi terület (Kmű),
 - e) rendezvényközpont terület (Kre),
 - f) csillagvizsgáló terület (Kcs).
- (2) A különleges területek közé sorolt építési övezetek területén a következő általános előírások érvényesek:
- a) A közhasználatú intézmények telkei a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg.
 - b) Az előkert nagysága minimum 5 méter, az oldalkert és hátsókert nagyságát az OTÉK előírásai alapján kell meghatározni.
 - c) Az elhelyezésre kerülő épületek épületmagassága minimum 2,5 méter.
 - d) Az elhelyezésre kerülő közhasználatú épületeket akadálymentesítve kell kialakítani.

34. Különleges területek építési övezeteinek részletes előírásai

50. §

- (1) A **Ksp** jelű különleges építési övezet (sportpályák) övezeti előírásai:
- a) Beépítési mód: Szabadon álló
 - b) A kialakítható legkisebb telek terület (m²): 5000
 - c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): 10
 - d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): 10
 - e) A terepszint alatti beépítés helye: építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 7,5
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): 60
 - h) A közműellátás mértéke: hiányosan közművesített
- (2) Az övezeten belül sportolási célú építmények helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbiak melléképítmények helyezhetők el:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) önálló - épülettől különálló - kirakatszekrény,
 - e) kerti építmény a tűzrakóhely kivételével,
 - f) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

51. §

- (1) A **KT** jelű különleges építési övezet (temető) övezeti előírásai:
- | | |
|---|---------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²) | 1000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 10 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 10 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 5,0 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 40 |
- (2) Az övezetben a védőtávolságon belül csak az illetékes közegészségügyi szerv által engedélyezett funkciójú építmény helyezhető el.

52. §

- (1) A **Kszt** jelű különleges építési övezet (szennyvíztisztító-telep) övezeti előírásai:
- | | |
|---|---------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²) | 20.000 |
| c) Az építési telek legkisebb szélessége (m) | 100 |
| d) Az építési telek legkisebb mélysége (m) | 100 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 10 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 10 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 7,5 |
| h) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 40 |
- (2) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények, létesítmények helyezhetők el:
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (3) Az övezet telekhatárán legalább 25 m széles, zárt, többszintes védőzöldsáv alakítandó ki.

53. §

- (1) A **Kmü** és **Kmü/A** jelű különleges építési övezet (mezőgazdasági-üzemi) övezeti előírásai:
- | | |
|---|--------------------------------------|
| a) Beépítési mód | szabadon álló |
| b) A kialakítható legkisebb telek terület (m ²) | 3000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint feletti beépítettség (%): | 40 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 40 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 9,0 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 40 |
| g) A közműellátás mértéke: | hiányosan közművesített ³ |
- (2) Az övezetben mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó mezőgazdasági gép és gabonátároló építmények, kis és nagytestű állattartó építmények, vágóhíd, biogázüzem, olajfeldolgozó üzem, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások céljára 1 db lakóépület helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- csak az építési helyen belül helyezhetők el:
 - állatkifutó,
 - trágyatároló, komposztáló, valamint
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló.
 - az építési helyen kívül is elhelyezhetők:

³ Módosította: 12/2020. (X. 16.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2020. november 15-től

- ba) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - bb) közműpótló műtárgy,
 - bc) hulladéktartály-tároló,
 - bd) kirakatszekrény,
 - be) kerti építmény,
 - bf) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop
- (4) Az övezet telekhatárán legalább 25 m széles, zárt, többszintes védőzöldsáv alakítandó ki. A Kmü/A építési övezet területén a védőzöldsáv kialakítása elhagyható, amennyiben az építési övezet erdőterülettel határos.⁴

54. §

- (1) A **Kre** jelű építési övezet (rendezvényközpont) övezeti előírásai:
- | | |
|---|----------------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 10000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 25 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): | 30 |
| e) A terepszint alatti beépítés helye: | építési helyen belül |
| f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): | 10,0 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%): | 60 |
| h) Előkert mérete: | 10 m |
| i) A hátsókert mérete: | 10 m |
| j) Az oldalkert méretének meghatározására az OTÉK vonatkozó előírásai a mértékadók. | |
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető építmények:
- a) rendezvényszervezéssel kapcsolatos építmények (konferenciaterem, szállás, táborhely, üdülőházak, vendéglő),
 - b) művészeti tevékenységgel kapcsolatos építmények,
 - c) istálló,
 - d) szolgáltató építmények,
 - e) vásárok, rendezvények és sportolás kiszolgáló létesítményei,
 - f) szolgálati lakás.
- (3) Az építési övezetben az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a) csak az építési helyen belül helyezhetők el:
 - aa) háztartási célú kemence, hűsfüstölő,
 - ab) jégverem, zöldségverem.
 - b) az építési helyen kívül is elhelyezhetők:
 - ba) közmű becsatlakozási műtárgy,
 - bb) közműpótló műtárgy,
 - bc) hulladéktartály-tároló,
 - bd) kirakatszekrény,
 - be) kerti építmény,
 - bf) építménynek minősülő antenntartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

55. §

- (1) A **Kcs** jelű építési övezet (csillagvizsgáló) övezeti előírásai:
- | | |
|---|---------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) Az építési telek legkisebb területe (m ²) | 1000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 40 |

⁴ Módosította: 12/2020. (X. 16.) önkormányzati rendelet 3. §. Hatályos: 2020. november 15-től

- d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb terepszint alatti beépítettség (%): 40
 - e) A terepszint alatti beépítés helye: építési helyen belül
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) 12,0
 - g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) 40
 - h) A közműellátás mértéke: hiányosan közművesített
- (2) Az építési övezetben
- a) a kutatás-fejlesztés (csillagvizsgáló) építményei, valamint
 - b) rendezvényszervezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

35. Általános zöldterületi előírások

56. §

A kijelölt zöldterületek – közparkok és közkertek – területét legalább 75 %-os zöldfelületi fedettséggel kell kialakítani és fenntartani.

36. A zöldterületek részletes előírásai

57. §

- (1) A **Zkp** jelű zöldterületi övezet övezeti előírásai:
- a) Beépítési mód: Szabadon álló
 - b) A legkisebb beépíthető telek területe (m²): 3000
 - c) A telek legkisebb szélessége (m): 30
 - d) A telek legkisebb mélysége (m): 50
 - e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%): 3,0
 - f) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m): 3,5
- (2) Az övezetben a kialakult állapot szerinti telekméretű telkek nem oszthatók meg.
- (3) Az övezet telkein a melléképítmények közül nem helyezhető el:
- a) állatkifutó,
 - b) trágyatároló (komposztáló),
 - c) siló, ömlesztett anyag, folyadék- és gáztároló.
- (4) Az övezetben meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek és zöldfelületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról tulajdonosának gondoskodni kell.
- (5) Az övezetben új zöldterületek létesítése és a meglévők felújítása kertészeti kiviteli tervek alapján készülhet, a kialakításnál a területek biológiai aktivitásának növelését kell elérni.
- (6) Az övezetben a park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

58. §

- (1) A **Zkp-Ö** jelű övezet (ökológiai folyosó) övezeti előírásai:
- a) az övezetbe tartozó telkek nem építhetők be,
 - b) az övezet telkein az ökológiai folyosóra vonatkozó előírásoknak megfelelő, természetközeli extenzív zöldterület tartható fenn.
- (2) Az övezetben a kialakult állapot szerinti telekméretű telkek összevonhatók, de nem oszthatók meg.

- (3) Az övezetben a pihenőkerti funkciónak megfelelő kerti építmények helyezhetők el, egyéb melléképítmény az övezetben nem építhető.

59. §

- (1) A **Zkk** jelű közkerti övezet övezeti előírásai:
- az övezetbe tartozó telkek nem építhetők be,
 - az övezet telkein pihenőkerti funkciónak megfelelő, közkert alakítható ki és tartható fenn.
- (2) Az övezetben a kialakult állapot szerinti telekméretű telkek összevonhatók, de nem oszthatók meg.
- (3) Az övezetben a pihenőkerti funkciónak megfelelő kerti építmények helyezhetők el, egyéb melléképítmény az övezetben nem építhető.

37. Az erdőterületek (E) övezeteinek általános előírásai

60. §

- (1) Az erdőövezetbe tartozó telkek jelenlegi határai csak az ésszerűbb birtokszerkezet kialakítása céljából módosíthatók, a telekhatár módosítás során az érintett erdőterületek összterülete nem csökkenhet. Az erdőterületi telkek összevonhatók.
- (2) A telekrendezés során 5000 m²-nél kisebb erdő művelési ágú telkek nem alakíthatók ki.
- (3) Az övezetben kerítés csak természet- vagy vadvédelmi, továbbá vagyongvédelmi, közbiztonsági céllal létesíthető az erdészeti hatóság engedélye alapján. Épület a gazdasági célú övezetben építhető, jelen szabályzat előírásainak is megfelelően.
- (4) Az Ev és Et jelű területeken csak a rendeltetésszerű használatot elősegítő létesítmények, építmények helyezhetők el, az övezet tartós emberi tartózkodásra szolgáló épülettel nem építhető be. A védett és véderdő területek egyéb célra nem használhatók fel.

38. Az erdőterületek (E) övezeteinek részletes előírásai

61. §

- (1) Az **Eg** jelű gazdasági erdő övezet övezeti előírásai:
- | | |
|---|---------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A legkisebb beépíthető telek területe (m ²) | 100.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%) | 0,5 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%) | 0,5 |
| e) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m) | 2,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%) | 95 |
| h) A legkisebb beépíthető telek szélessége (m) | 100 |
- (2) Az övezetben épület abban az esetben építhető, ha az adott telek építési célra igénybe nem vett része legalább 15 éve erdő művelési ágban van.
- (3) Az övezet területén a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi és vadászati, stb.) építményein túl – az övezet faállománnyal nem borított részén – az erdő- és vadgazdálkodáshoz szükséges üzemi épületek, természetvédelmi és turisztikai célú építmények helyezhetők el.

- (4) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges speciális építmények (pl. magasles) legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- (5) Az övezet beépíthető telkein a rendeltetésnek megfelelő melléképítmény elhelyezhető, a gazdasági célú épülettől legfeljebb 50 m távolságban.
- (6) Az övezetben levő 100.000 m²-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem megengedett.

62. §

- (1) Az Ev jelű erdő övezet (védő erdőterületek, véderdősávok) területe általános esetben nem építhető be, kivételes esetben a közérdekből szükséges létesítmények (közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi, stb.) építményei (pl. kilátó, magasles) elhelyezhetők az övezet faállománnyal nem borított részén, az övezet legfeljebb 0,02%-án, épületnek minősülő építmény azonban nem építhető.
- (2) Az övezet véderdőinek és védő zöldsávjainak területe legalább 85%-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.
- (3) Az övezetben tervezett védőzöld területeket, véderdőket erdészeti vagy kertészeti tervek alapján tömör, többszintes növényállománnyal, lehetőleg zárt fás állomány létesítésével kell kialakítani, az áthaladó légvezetékekre és földvezetékekre vonatkozó előírások figyelembe vételével.

63. §

- (1) Az Et jelű erdő övezet (védett erdőterületek, természeti – ökológiai hálózati területen lévő erdőterületek) területe nem építhető be, kivételes esetben a közérdekből szükséges létesítmények (köztárgyak, közművek, közlekedési, honvédelmi, polgári védelmi, táj- és természetvédelmi, vadvédelmi, stb.) építményei (pl. kilátó, magasles) elhelyezhetők az övezet természetvédelmi szempontból kevésbé érzékeny részén, az övezet legfeljebb 0,01%-án, épületnek minősülő építmény azonban nem építhető.
- (2) Az övezetben folytatott területhasználat során össze kell hangolni az erdőgazdálkodási szempontokat a táj- és természetvédelmi érdekekkel. Új faállomány telepítésénél csak őshonos fajok használhatók.

39. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek általános előírásai

64. §

- (1) A mezőgazdasági területek övezeteinek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos építmények helyezhetők el. Az övezetek telkein lakóépület is elhelyezhető, de csak a mezőgazdasági tevékenységet szolgáló épülettel, épületrésszel egybeépítve (tanya), amennyiben az egyéb lakóházépítésre vonatkozó előírások is teljesülnek.
- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyepterülettel (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más művelésből kivett vagy kivehető résszel nem rendelkezik.

- (3) Külterületi mezőgazdasági területen épület, építmény csak szabadonállóan helyezhető el, a beépítés során legalább 12 m mélységű elő- és hátsókertet, és legalább 6 méteres oldalkertet kell biztosítani.

40. A mezőgazdasági területek (M) övezeteinek részletes előírásai

65. §

- (1) Az **MÁ-1** jelű általános mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:
- | | |
|---|---------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A beépíthető telek legkisebb területe (m ²) | 300.000 |
| c) A beépítésnél alkalmazható legkisebb telekszélesség (m) | 50,0 |
| d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 7,5 |
| e) A beépítésnél alkalmazható épület legmagasabb pontjának értéke (m) | 9,0 |
| f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m) | 2,5 |
| g) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%) | 0,3 |
- (2) Az övezetben beépíthető földrészlet átlagos szélessége minimum 100 m.
- (3) Az övezetben a 30 ha-nál nagyobb mezőgazdasági telek megosztása esetén, azok 30 ha-t meghaladó méretű, önálló helyrajzi számra kerülő részei építhetők be. A beépített telek ebben az övezetben utólag nem osztható 30 ha-nál kisebb méretű részekre.
- (4) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (5) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az általános beépítési feltételek teljesülése esetén lakóépület-is létesíthető, legfeljebb két lakás rendeltetési egységgel, illetve a birtokközpont telkén a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület is létesíthető.
- (6) Az övezetbe tartozó telken lakóépület vagy szállásépület csak abban az esetben helyezhető el, ha
- a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik, vagy
 - a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.
- (7) Az övezetben a valamennyi melléképítmény elhelyezhető a kirakatszekrény kivételével.
- (8) A 30 ha-nál kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de a beépítés további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés) nem megengedett.
- (9) Az övezetben amennyiben a beépíthetőséghez szükséges legalább 30 ha mezőgazdasági terület több birtokrészből áll össze, az ezek összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 15.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telkén összevontan is igénybe vehető.
- (10) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktestek legalább 60%-a a település (Sülysáp) közigazgatási területén található, és egy család, vagy családi vállalkozás tulajdonában áll.
- (11) A birtokközpont telkén, a fenti, összterületre vonatkoztatott beépítési korlát mellett a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.

66. §

- (1) Az **MÁ-1*** jelű általános mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:
- | | |
|--|---------------|
| a) Beépítési mód | Szabadon álló |
| b) A beépíthető telek legkisebb területe (m ²) | 100.000 |

- | | | |
|----|--|------|
| c) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb telekszélesség (m) | 25,0 |
| d) | A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m) | 4,5 |
| e) | A beépítésnél alkalmazható épület legmagasabb pontjának értéke (m) | 6,0 |
| f) | A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m) | 2,5 |
| g) | A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%) | 0,3 |
- (2) Az övezetben beépíthető földrészlet átlagos szélessége minimum 50 m.
 - (3) A 10 ha-nál nagyobb mezőgazdasági telek megosztása esetén, azok 10 ha-t meghaladó méretű, önálló helyrajzi számra kerülő részei építhetők be. A beépített telek ebben az övezetben utólag nem osztható 10 ha-nál kisebb méretű részekre.
 - (4) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
 - (5) A 10 ha-nál kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, de a beépítés további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés) nem megengedett.
 - (6) Az övezetben a valamennyi melléképítmény elhelyezhető a kirakatszekrény kivételével.
 - (7) Az övezetben amennyiben a beépíthetőséghez szükséges legalább 10 ha mezőgazdasági terület több birtokrészből áll össze, az ezek összterületére vonatkoztatott beépítettség csak a birtok egyik, legalább 15.000 m² nagyságú, birtokközpontként kialakított telken összevontan is igénybe vehető.
 - (8) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközpontoz tartozó birtoktestek legalább 60%-a Süllysáp közigazgatási területén található, és egy család, vagy családi vállalkozás tulajdonában áll.
 - (9) A birtokközpont telken, a fenti, összterületre vonatkoztatott beépítési korlát mellett a beépítettség nem haladhatja meg a 15%-ot.
 - (10) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el, azonban az általános beépítési feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető, legfeljebb két lakás rendeltetési egységgel, illetve a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület is létesíthető.
 - (11) Az övezetbe tartozó telken lakóépület vagy szállásépület csak abban az esetben helyezhető el, ha
 - a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik, vagy
 - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg.

67. §

- (1) Az **Má-2** jelű általános mezőgazdasági (tanyás) övezet övezeti előírásai:

a)	Beépítési mód	Szabadon álló
b)	A beépítésnél alkalmazható legkisebb telekszélesség (m)	20,0
c)	A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	3000
d)	A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
e)	A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m)	2,5
f)	A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%)	3
- (2) Az övezetben a 0,3 ha-nál kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, további növelése azonban csak a szintterület legfeljebb 25%-nyi bővítésével, a tetőtér beépítésével megengedett, új lakó és gazdasági épület nem építhető.
- (3) Az övezetben a 0,3 ha-nál nagyobb mezőgazdasági telek megosztása esetén, azok 0,3 ha-t meghaladó méretű, önálló helyrajzi számra kerülő részei építhetők be. A beépített telek ebben az övezetben utólag nem osztható 0,3 ha-nál kisebb méretű részekre.

- (4) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
- (5) Az övezetben a valamennyi melléképítmény elhelyezhető, kirakatszekrény kivételével.

68. §

- (1) Az **Mr** jelű általános rekreációs mezőgazdasági övezet övezeti előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	3000
c) A beépítésnél alkalmazható legkisebb telekszélesség (m)	20,0
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,5
e) A beépítésnél alkalmazható épület legmagasabb pontjának értéke (m)	6,0
f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m)	2,5
g) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%)	5,0
- (2) Az övezetben a 0,3 ha-nál kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, felújítható, további növelése az alapterület legfeljebb 25%-nyi bővítésével, a tetőtér beépítésével megengedett.
- (3) Az övezetben a 0,3 ha-nál nagyobb mezőgazdasági telek megosztása esetén, azok 0,3 ha-t meghaladó méretű, önálló helyrajzi számra kerülő részei építhetők be. A beépített telek ebben az övezetben utólag nem osztható 0,3 ha-nál kisebb méretű részekre.
- (4) Az övezetben valamennyi melléképítmény elhelyezhető, kirakatszekrény, siló és trágyatároló kivételével.

69. §

- (1) Az **Mgy** jelű általános gyepgazdálkodási mezőgazdasági övezet (nem védett rét, legelő területek) övezeti előírásai:

a) Beépítési mód	Szabadon álló
b) A beépíthető birtoktest legkisebb összterülete (m ²)	30.000
c) A beépítésnél alkalmazható legkisebb telekszélesség (m)	50,0
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	3,5
e) A beépítésnél alkalmazható épület legmagasabb pontjának értéke (m)	5,0
f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m)	2,0
g) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%)	0,3
- (2) Az övezet területén állattartó építmények, védőkerítés és karám építhetők, pince nem létesíthető.
- (3) Az övezet meglévő földrészletei összevonhatók, de nem oszthatók meg.
- (4) Az övezetben a 3 ha-nál nagyobb mezőgazdasági telek megosztása esetén, azok 3 ha-t meghaladó méretű, önálló helyrajzi számra kerülő részei építhetők be. A beépített telek ebben az övezetben utólag nem osztható 3 ha-nál kisebb méretű részekre.
- (5) Az övezetben a birtokközpont-képzés és az eszerinti összevonható beépíthetőség szabályai nem alkalmazhatók, de az övezet telkei beszámíthatók a birtoktest területébe.
- (6) A természetes és természetyszerű gyepek, a vízmedrek 50 m-es sávjába eső rét- és legelőterületek természeti állapotukban tartandók fenn.

70. §

- (1) Az **Mt** jelű általános tájgazdálkodási övezet (ökológiai hálózathoz tartozó gyepterületek és egyéb mezőgazdasági területek) területén a meglévő földrészletek megosztásával 50.000 m²-nél kisebb és 50 m-nél keskenyebb földrészletek nem hozatók létre.

- (2) Az övezet területei nem építhetők be, a felszínen és felszín alatt sem, a területen földhasználat sem telepíthető.
- (3) Az övezetben a birtokközpont-képzés és az eszerinti összevonható beépíthetőség szabályai nem alkalmazhatók, de az övezet telkei beszámíthatók a birtoktest területébe.
- (4) Az övezet területeinek művelése, fenntartása során betartandók a más jogszabályban meghatározott természeti területekre és az ökológiai hálózathoz tartozó területekre vonatkozó kezelési, fenntartási szabályok.

71. §

- (1) Az **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági övezet (kisüzemi mezőgazdasági-kertgazdasági övezet, zártkertek) övezeti előírásai:

a) Beépítési mód	Oldalhatáron álló
b) A beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	1500
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	4,0
d) A beépítésnél alkalmazható épület legmagasabb pontjának értéke (m)	6,0
e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m)	2,5
f) A beépítésnél alkalmazható maximális beépítettség (%)	5,0
- (2) Az övezetben az 1500 m²-nél nagyobb mezőgazdasági telek megosztása esetén, azok 1500 m²-t meghaladó méretű, önálló helyrajzi számra kerülő részei építhetők be. A beépített telek ebben az övezetben utólag nem osztható 1500 m²-nél kisebb méretű részekre.
- (3) Az övezetben 1500 m²-nél kisebb területeken épület nem helyezhető el. A 1500 m²-nél kisebb területű meglévő telkek már meglévő beépítése fenntartható, felújítható, de további növelése (alapterület-bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés) csak az előző bekezdésben megjelölt feltételek fennállása esetén lehetséges. Ettől eltérő esetben a telken legfeljebb annak 10 %-át lefedő földhasználat vagy felépítmény nélküli pince építhető.
- (4) Az övezet területén csak a mezőgazdasági hasznosítás építményei helyezhetők el.
- (5) Az övezetben a beépítés feltétele továbbá, hogy
 - a) a telek átlagszélessége elérje a 14 m-t és
 - b) a szabályozási vonal szerinti, közút céljára szükséges terület az önkormányzat részére a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően átadásra kerüljön.
- (6) Az övezetben a birtokközpont-képzés és az eszerinti összevonható beépíthetőség szabályai nem alkalmazhatók.

72. §

- (1) Az **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági övezet (kertgazdasági zárványterületek) övezetben a hagyományosan kialakult kert- és mezőgazdasági hasznosítás folytatható.
- (2) Az övezetbe tartozó földrészletek nem építhetők be, összevonhatók, de nem oszthatók meg.
- (3) Az övezetben melléképítmények nem helyezhetők el, földhasználat a telek legfeljebb 25 %-át fedheti le.

41. A vízgazdálkodási övezet (V) előírásai

73. §

- (1) A vízgazdálkodási területek **V** jelű övezetébe a vízfolyások medre, partja és védőterületeik tartoznak. A település igazgatási területén található vízmedrek a következők:
 - a) Alsó-Tápió,
 - b) Felső-Tápió,
 - c) Sápi-patak,

- d) Sűrűpusztai-ág és
- e) a mesterséges tavak (sápi tározók).
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő, továbbá táj-, természet- és környezetvédelmi vagy egyéb közérdekből szükséges (polgári védelmi stb.) létesítmény helyezhetők el.
- (3) A Tápiók és a tározók partélétől kifelé 10 m-es védő- és fenntartási sáv biztosítandó. A Sápi-patak és Sűrűpusztai-ág vízügyi fenntartási sávja a vízfolyások partélétől mért 3-3 m.
- (4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki. A vízfelületeket kísérő (egyéb területen lévő) galériaerdők, faállományok megtartandók.
- (5) A víztározók, tavak partvonalától mért legalább 50 m széles terület erdő- vagy gyepterületként tartandó fenn. A természeti területnek minősülő tavak, tározók legalább 100 m-es környezete természetes, vagy természetsszerű állapotban tartandó fenn.

73/A. §⁵

- (1) A Kb-En jelű övezetben a következő előírásokat kell betartani:

a) A legkisebb kialakítható telek területe (m ²)	10.000
b) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint felett (%)	10,0
c) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	10,0
d) A beépítésnél alkalmazható legnagyobb épületmagasság (m)	6,5
e) A beépítésnél alkalmazható legkisebb épületmagasság (m)	2,0
f) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (%)	40
- (2) Az övezetben megújuló energiaforrásokat hasznosító telep építhető és tartható fenn.
- (3) Az övezetben elhelyezhető melléképítmények és egyéb létesítmények a következők:
 - a) közműbecsatlakozási és közműpótló műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, szélkerék,
 - e) az alternatív energia hasznosításához szükséges egyéb speciális építmények (pl.: szoláris energiahasznosító blokk, háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű, geotermikus energiahasznosító létesítmények).

ZÁRÓ RÉSZ

74. §

- (1) Ez a rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Hatályát veszti a Süllysáp nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2010. (IX. 23.) önkormányzati rendelet.
- (3) E rendelet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: SZT-1: Szabályozási tervlap (M=1:4.000)
 - b) 2. melléklet: SZT-2: Szabályozási tervlap (M=1:12.000)
- (4) E rendelet függelékei:
 - a) 1. függelék: Tilalokkal érintett ingatlanok
 - b) 2. függelék: Elővásárlási joggal terhelt ingatlanok
 - c) 3. függelék: Helyi közút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok

⁵ Beiktatta: 8/2018. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 2. §. Hatályos: 2018. június 30-tól

- d) 4. függelék: Műemlékek és az azok műemléki környezetébe tartozó ingatlanok
- e) 5. függelék: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- f) 6. függelék: Országos jelentőségű védett természeti területek

Sülysáp, 2020. október 15.


Horinka László
polgármester




dr. Tóth Krisztina
jegyző