M A G Y A R E G R E G Y

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

(RENDELETTEL JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK)

TERVEZET

HÜBNER TERVEZŐ KFT.
7621 PÉCS, JÁNOS UTCA 8.

VEZETŐ TERVEZŐ:
Hübner Mátyás (TT/1 É 02-0107)

TARTALOMJEGYZÉK

ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET - ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK 4

1. A rendelet hatálya 4
2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk 4
3. Közterület alakításra vonatkozó előírások 5
4. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások 6
5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások 7
6. A környezet védelmének általános előírásai 7
7. A föld és a talaj védelmének általános előírásai 7
8. A vizek védelmének általános előírásai 8
9. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai 8
10. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai 9
11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai 9
12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások 9
13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások 9
14. Közművekre vonatkozó általános előírások 10
15. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége 10
16. Telekalakítás általános szabályai 11
17. Építés általános szabályai 11
18. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai 13

II. FEJEZET - RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK 14

II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK 14

19. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai 14
20. Falusias lakó építési övezet (Lf) 14
21. Településközponti vegyes építési övezet (Vt) 15
22. Üdülőházas építési övezet (Üü) 15
23. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz) 16
24. Különleges terület – sportpálya építési övezete (K-sp) 16
25. Különleges terület – strand építési övezete (K-st) 17
26. Különleges terület – oktatás, kutatás építési övzete (K-ok) 17
27. Különleges terület – pincesor építési övezete (K-p) 17
28. Különleges terület – Műemlék Márévár (K-M) 17

II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK 18

29. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai 18
30. Közúti közlekedési övezet (KÖu) 18
31. Telekigényes közmű övezet (KÖ-km) 18
32. Zöldterület övezet (Zkk) 19
33. Erdő övezetek (Ev, Eg) 19
34. Mezőgazdasági övezetek (Má-á, Má-kh, Má-k) 20
35. Vízgazdálkodási övezet (V) 21
36. Különleges beépítésre nem szánt temető övezete (K-t) 21

III. FEJEZET - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK 22

37. Hatályba léptető rendelkezések 22
38. Hatályon kívül helyező rendelkezések 22

MELLÉKLETEK:

SZABÁLYOZÁSI TERV

1. Melléklet: Sz-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
2. Melléklet: Sz-2 jelű Szabályozási terv a központi belterületre, illetve Várvölgy területére

FÜGGELÉKEK:

1. Függelék: Védelmi korlátozás jegyzék – művi értékvédelem
2. Függelék: Védelmi korlátozás jegyzék – természetvédelem

Magyaregregy Község Önkormányzat Képviselőtestületének
…… számú önkormányzati rendelete
Magyaregregy község helyi építési szabályzatáról[1]

Magyaregregy Község Önkormányzat Képviselőtestülete az Alaptörvény 32. cikk. (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében és 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a 62.§ (6) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 28.§ (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott, a véleményezési eljárásban érdekelt államigazgatási szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSz) területi hatálya Magyaregregy község közigazgatási területére (a továbbiakban: település) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi építési szabályzat és a rajzi tervmellékletei rendelkezései szerint szabad.

(3) A rendelet szabályozási tervi mellékletei a következők:
a) 1. Melléklet: Sz-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
b) 2. Melléklet: Sz-2 jelű Szabályozási terv a központi belterületre
c) 3. Melléklet: Sz-3 jelű Szabályozási terv Várvölgy területére.

(4) A rendelet előírásainál a jogszabályokban meghatározott fogalmakon kívül a 4. Mellékletben meghatározott fogalmak alkalmazandók.

2. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

2. §

(1) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
a) meglévő és tervezett szabályozási vonal[2]
b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok kótája
c) kötelező megszüntető jel
d) építési övezet, övezet határa és előírásai
e) az építési hely szöveges rendelkezése

[1] A helyi építési szabályzat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2014. 03. 15-től hatályos állapota alapján készült.
[2] közterületet és egyéb nem közterületet elválasztó vonal

f) a telek be nem építhető része
g) építési telken belüli védőövezet.

(2) A szabályozási terven alkalmazott irányadó szabályozási elemek: a javasolt vagy tervezett belterületi határ, a javasolt megszüntető jel. Az irányadó elemek változtathatók a szabályozási terv módosítása nélkül.

3. §

(1) Az új közlekedési közterületek nyomvonala a terven ábrázolt úttengelytől 10,0-10,0 m-es sávban (az út szélességének változtatása nélkül) elmozdítható a rendezési terv módosítása nélkül, ha ezt a terepadottságok, a talajmechanikai állapotok, a forgalomtechnikai megoldások, vagy a tulajdonjogi rendezések külön-külön vagy együttesen indokolttá teszik, és a változtatás nem teszi lehetetlenné az övezetre, vagy építési övezetre előírt minimális telekméretek betartását, az új közlekedési közterület hálózati vonalvezetését. A változtatás részeként a tervben meghatározott minimális közterületi szélesség nem csökkenthető.

(2) Építési övezetek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek legfeljebb 15%-ig érvényesíthető. Egy adott terület esetében az építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

4. §

(1) A település közterületein felszín felett elsődlegesen elhelyezhető:
a) hirdető, reklám berendezés a közlekedésbiztonság betartása mellett, legfeljebb 0,5 m^2 felülettel
b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet
c) közmű műtárgyak
d) köztisztasággal kapcsolatos építmények
e) szobor, díszkút, szakrális emlék
f) távbeszélő fülke
g) közlekedési zöldfelület, útsorfa
h) közparkolók.

(2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjármű forgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útmenti 0,5 m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5 m széles járdaszakasz vagy gyalogos sáv.

(3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.

(4) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani a következők szerint:
a) egyoldali fasor telepítendő 10-14 m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon
b) kétoldali fasor telepítendő 14 m széles, vagy 14 m-nél szélesebb közterületeken
c) közkertek, közlekedési zöldfelületek jelképes, 80%-ban áttört átlátható, legfeljebb 1,35 m magas kerítéssel keríthetők körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.

(5) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló magán- és közutak telkén belül útfásításra csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.

(6) Vegyes használatú utca meglévő közterületi szélessége nem csökkenthető. A közterületen belül felületet kell biztosítani a vegyes közlekedés számára csapadékvíz elvezető szereppel, a felszín feletti tűzcsapok létesítésére és a biztonsági sáv zöldfelületi kialakítása számára.

(7) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és a járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszíni vízelvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak tulajdonosi és útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

4. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

5. §

(1) A lakó és vegyes építési övezetekben az utcára oromfalas megjelenésű épületrészek homlokzati szélessége legfeljebb 8,0 m lehet, ennél szélesebb közterület felőli homlokzati hossz tetőformálása sátortetővel, vagy az utcával párhuzamos nyeregtetővel épülhet.

(2) A lakó és vegyes építési övezetekben a saroktelken, oldalhatáron álló épületnek utcaképet formáló homlokzattal kell rendelkeznie, közterület felé tűzfalas nem lehet.

(3) A lakó és vegyes építési övezetekben tetőtér beépítés esetén csak egyszintes tetőtér alakítható ki, ezáltal csak egysoros tetőablak (álló vagy síkban fekvő) létesíthető. Közterület felőli homlokzaton tetőtérben új erkély, új zárterkély nem létesíthető.

(4) A lakó és vegyes építési övezetekben a főépületek, illetve az utcaképet meghatározó épületek tetőfedési anyagaként cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag, felületkezelt fémlemezfedés, nemes anyagú fémlemezfedés (pl. cink, sárgaréz, vörösréz), természetes és eternit palafedés alkalmazandó. A település főútjai mentén műanyag hullámlemez, felületkezelés nélküli fémlemezfedés és fekete, piros, kék, sárga bitumenes zsindely nem alkalmazható.

(5) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

6. §

(1) A település főútjai mentén kialakult településrészen az utcaképet formáló épületek lezárására az utca felől látható homlokzati irányoknál magastető alkalmazandó.

(2) A központi belterületen az illeszkedés szabályai szerint az új épület a meglévő beépítéséhez igazodóan, a kialakult építési vonalra helyezendő. Az utcai homlokvonalhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető. Szomszédos összevont telek esetén sem létesíthető a fő rendeltetésű épület helyén melléképület, pajta, gépszín, istálló, takarmánytároló a telek homlokvonalától számított 20 m-en belül.

(3) Az építési övezetekben a közterületi telekhatáron álló intézményi épületeken csak fényszennyezést nem okozó díszkivilágítás létesíthető. Az épületvilágítás nem okozhat káprázást, nem korlátozhatja a szomszédos és a szemközti épületek, valamint a közterületek rendeltetésszerű használatát.

7. §

(1) Az utcafronti kerítés legalább 60%-ban áttört legyen, legfeljebb 2,0 m magasságig (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással, vagy lábazat nélkül készülhet. A tömör lábazat magassága legfeljebb 0,8 m lehet. Anyaghasználatában és a tömör felület magasságában a szomszédos 3-3 telekhez kell igazodni.

(2) 12 m-nél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül – a belátási háromszögbe eső szakaszon – a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a

csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

(3) A szabályozási terven „településkép védelmi területként” lehatárolt területen belül az építési engedélyezési terv részeként látványterv készítendő.

(4) A szabályozási terven jelölt „beültetési kötelezettséggel érintett” telken belüli zöldfelületen háromszintes: gyep-, cserje- és lombkoronaszintet jelentő növényzet telepítendő. A beültetési kötelezettségű felület minden megkezdett 150 m^2-én 1 db közepes lombtömeget növesztő lombos fa, 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és gyep vagy talajtakaró együttesen ültetendő.

(5) A szabályozási terv az országos művi értékvédelemmel érintett ingatlanokat feltünteti, melyre a magasabb szintű jogszabályi előírások érvényesítendők.

5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

8. §

(1) Természeti értékkel rendelkező területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) a tervezés során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon. Védett természeti területen a területhasználat és az építés a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok (országos hatáskörű jogszabályok, helyi természetvédelmi értékvédelmi rendelet), kezelési tervek előírásainak betartásával, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

(2) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kapcsolatát az ökológiai folyosókhoz, az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhely viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

6. A környezet védelmének általános előírásai

9. §

(1) A közigazgatási területen levegő-, víz- és talajszennyező, jelentős környezetterheléssel járó tevékenység nem folytatható.

(2) A területhasználat és az építés során a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályokban és jelen rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.

(3) A vonatkozó környezetvédelmi jogszabály alapján környezetvédelmi engedély, illetve egységes környezethasználati engedélyköteles létesítmények építési engedélyezése a környezetvédelmi engedély, illetve egységes környezethasználati engedély előírásainak figyelembe vételével történik.

(4) Új területhasználat és építés esetén a környezeti adottságok, továbbá a változással várható környezeti hatások vizsgálata és a vizsgálatok értékelése szükséges a környezetvédelmi megfelelőség igazolására.

7. A föld és a talaj védelmének általános előírásai

10. §

(1) Az építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításról az építtető köteles gondoskodni.

(2) A földmozgatással járó munkavégzések során:
a) a felső humuszos réteget külön kell letermelni és deponálni
b) a földmozgatás, majd a végleges elhelyezés során a külön tárolt humuszos szintet a kiporzás ellen védeni kell
c) az építési tevékenység befejezésekor a humuszos feltalajt a letermeléssel érintett telken, helyben kell legfelső rétegként elteríteni
d) a feleslegben maradó humuszos feltalajt a területről elszállítani csak a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján szabad.

(3) A humuszvagyon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.

(4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(5) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(6) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

8. A vizek védelmének általános előírásai

11. §

(1) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Ha a szennyvíz közcsatornába nem vezethető, zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető, ahol az övezeti előírás ezt lehetővé teszi.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán, vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait – a vizes élőhelyek védelme érdekében – meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. A mederrendezés vízjogi létesítési engedély alapján történhet.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.

(5) A felszíni vizek elvezetésének módját – legalább az együttesen kezelendő területekre kiterjedően – a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.

(6) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

9. Levegőtisztaság védelem előírásai

12. §

(1) Új légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi, a környezetvédelmi és az építési hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.

(2) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadtéren tárolni, illetve szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás és egyéb hatékony technológiai megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet.

10. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

13. §

(1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelőség érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

11. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai

14. §

(1) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék – a talajvédelmi hatóság engedélyével – az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

(2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben üzemeltethető. A tervezés időszakában a község hulladékudvarral nem rendelkezik.

12. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

15. §

(1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a közterület kialakítása kapcsán a felszíni vízelvezetés rendszerét létre kell hozni.

(2) A belvízzel veszélyeztetett területeken az építészeti terveket (engedélyezési terv, kiviteli terv) a talajmechanikai szakvélemény javaslatai alapján kell készíteni, a földszinti vezérszint magassága az eredet terepszinthez képest legalább 0,6 m magasra kerüljön.

13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

16. §

(1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló épület, épületrész, építmény (pl. istálló, trágyatároló) nem létesíthető.

(2) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:
a) a tervezett főút mindkét oldalán 50-50 m

b) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50-50 m védőtávolság tartandó, épület, kerítés a védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető
c) szerkezeti jelentőségű külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 15-15 m. Kerítés a védőzónán belül 10-10 m-en belül nem létesíthető. Épület a kerítés vonalához 5 m-nél közelebb nem építhető
d) egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 10-10 m. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető. Épület a védőzóna határától 5 m-nél közelebb nem építhető.

(3) Családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – kivéve lovasturizmus céljaira szolgáló épületet – a felszíni vizektől legkevesebb 200 m távolságra lehet elhelyezni.

(4) Az állattartó telep védőtávolságát, a vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vételével, a telepengedély kiadásakor az ügyben eljáró szakhatóságok véleményével összhangban kell megállapítani. A védőtávolságon belül fertőzésveszélytől védendő tevékenység számára épület nem létesíthető (pl. élelmiszer előállító, -gyártó, -csomagoló, -raktározó épület, gyógyszer előállító, -raktározó épület, szálláshely szolgáltatás, birtokközponthoz kapcsolódó falusi vendéglátás nem hozható létre).

14. Közművekre vonatkozó általános előírások

17. §

(1) A közműveket közterületen, vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) Szennyvíz szikkasztás ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető.

(3) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvíz elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejleszteni, a vízelvezetési koncepcióban foglaltakat be kell tartani. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.

(4) 20 gépkocsi befogadásánál több férőhelyes parkolót létesíteni csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék- és olajfogó műtárggyal szabad. 20 férőhelynél nagyobb, telken belüli parkoló vízzáró burkolatáról, vagy 200 m^2-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs térről összegyűlő csapadékvizek a befogadóba (csapadékcsatorna, közterületi árok vagy élővízfolyás) csak műtárgyon keresztül vezethetők. Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása biztosítható, a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül.

(5) Önálló, 6,0 m-t meghaladó antennatartó szerkezet nem helyezhető el a falusias lakó építési övezetek és a vegyes építési övezetek területén.

15. Építési övezetek, övezetek közművesítettsége

18. §

(1) A meglévő belterületen, ott, ahol ez biztosítható, a falusias lakó, a településközponti vegyes, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági, és a beépítésre szánt különleges építési övezetek telkein a teljes közműellátás biztosítandó, ahol az energiaellátás, az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és tisztítás, a közterületi csapadékvíz elvezetés vagy szikkasztás együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik.

(2) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén, valamint a mezőgazdasági területek mezőgazdasági üzemeiben hiányos közműellátás biztosítandó. A villamos energia, az ivóvíz ellátás, a csapadékvíz elvezetés, a szennyvíztisztítás és elhelyezés együttesen, a vízügyi hatóság által engedélyezett korszerű szakszerű közműpótló alkalmazásával, talajszennyezés nélkül, környezetkímélő módon valósítandó meg.

16. Telekalakítás általános szabályai

19. §

(1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások irányadó jellegűek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei.

(2) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal- és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

(3) Telekigényes közműlétesítmény, valamint ivóvíz ellátást szolgáló vízműkút számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére a környezetében lévő övezeti és építési övezeti rendelkezések nem értelmezendők. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

20. §

(1) Új kiszolgáló közutak és közhasználat elől el nem zárt magánutak telekszélessége legalább 12 m. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani a telkek újraosztásánál.

(2) A meglévő telkek méretei a már kialakult lakó és vegyes területfelhasználású, valamint a gazdasági kereskedelmi szolgáltató célú tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméreteknek megfelelően lehet. Ez alól azok a telkek a kivételek, amelyek a szabályozási terven kialakult telektömbben, közterület szélesítéssel, szabályozással érintettek.

(3) Telekhatár rendezés révén kialakuló építési telkek legkisebb szélessége nem lehet kevesebb lakótelek esetében 10,0 m-nél, a telekosztás után kialakult telkek legkisebb szélessége az építési vonalon minimálisan 12,0 m. Gazdasági rendeltetéssel használni kívánt új telkek legkisebb szélessége legalább 30,0 m.

(4) Telekegyesítés esetén a falusias lakó építési övezetekben (Lf) az utcai telekszélesség maximált mértéke az építési vonalon és az építési hely sávjában 40,0 m lakófunkció esetén. Egészségügyi és szociális funkció esetén az építési vonalon és az építési helyen mért telekszélesség legfeljebb 100,0 m lehet.

21. §

(1) Az építési telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani gazdasági (kereskedelmi szolgáltató) és mezőgazdaági területen lehet, de csak akkor, ha a magánút – az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között:
a) a gazdasági telkeket kiszolgáló magánút legalább 6,0 m széles burkolt közlekedési felület helyigényének megléte szerint jön létre, önálló helyrajzi számmal és földhivatali besorolásban „út” megjelöléssel. A magánút minimális telekszélessége legalább 8,0 m
b) minden magánút esetében biztosított a csapadékvizek telken belül tartása és kezelése. Magánútról csapadékvíz közterületre nem vezethető ki.

17. Építés általános szabályai

22. §

(1) Az egyéb jogszabályoknak megfelelően kialakult telkek beépíthetők, kivéve:
a) a 10,0 m szélességet el nem érő kialakult, de be nem épített telkeket
b) a köz- vagy magánúti közvetlen gépjármű kapcsolattal nem rendelkező, kertként használt telket

c) valamint azok a telkek, amelyeken az épület körül a telepítési távolság nem biztosítható (az épületméret és telekméretből következően nem áll rendelkezésre a tényleges épületmagasságnak megfelelő oldalkert vagy hátsókert)

(2) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei területelőkészítés, vízrendezés, előközművesítés, kiszolgáló út hiánya miatt nem biztosítottak, építési tevékenység csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően kezdhető – végezhető.

(3) A területen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.

(4) A központi belterületen haszonállat tartására szolgáló épület, épületrész és trágyatároló a lakóépülettől biztosított legalább 15,0 m-es védősáv (25,0 m mély lakóudvar) megtartásával építhető abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.

23. §

(1) Épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.

(2) Az építési helyen a környezet használatát biztosító rendeltetés valósítható meg, elsősorban a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területen, természetvédelmi, bemutatási, kezelési illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.

(3) Az építési hely a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, ill. az építési övezet, övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:

a) az előkert mérete:

aa) a gyűjtőút és az országos mellékutak mentén újra épülő lakó célú beépítés esetén az illeszkedés szabályai szerint a szomszédos 3-3 telek épületei által meghatározott építési vonalhoz kell igazodni

ab) az egyéb kiszolgáló utak mentén a kötelező előkertet legalább 2-2 szomszédos telken álló főépület figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani és a helyszínrajzon igazolni. Amennyiben ez egyértelműen nem állapítható meg, legalább 5,0 m-t kell biztosítani, de legfeljebb 7,0 m-re lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni

b) az oldalkert szélessége:

ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és a szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m

bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: már kialakult, beépített tömbben 18,0 m alatti telekszélességnél kialakult esetben az új épületet a beépülő telekhatártól legfeljebb 2,0 m-re lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló főépületek közötti távolságnak legalább 5,0 m-nek, kialakult állapotnál legalább 3,5 m-nek kell lennie, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 m-nél kisebb nem lehet

bc) oldalhatáron álló beépítési módnál: 18,0 m-t meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken álló épületek közötti oldalkert távolságnak legalább 6,0 m-nek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 m-nél kisebb nem lehet

c) a hátsókert mélysége:

ca) a 40 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén legalább 6,0 m a hátsókert

cb) a 60,0 m-t meghaladó telekmélység esetén legalább 15,0 m

cc) a 80,0 m-t meghaladó telekmélység esetén az építési hely mélysége legfeljebb 65 m. Az építési hely határa és a hátsó telekhatár közötti telekrész hátsókertnek tekintendő.

(4) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie. Lakóövezetben a melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 6,0 m lehet.

(5) A beépítésre nem szánt övezetek telkeinél az építési hely, az előkert, oldalkert, hátsókert fogalmak az OTÉK beépítésre szánt területeire vonatkozó fogalom meghatározásai alapján alkalmazandók. Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken épület, a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában legalább 10,0 m-es elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

18. Zöldfelületek kialakításának általános szabályai

24. §

(1) Intézményi vagy közösségi funkció esetén a vegyes építési övezetekben és a különleges építési övezetekben valamint zöldterületi övezetekben új zöldfelület – a területfelhasználás jellegétől függően – kertépítészeti terv alapján létesítndő.

(2) Az egyes ingatlanokon az építési övezetenként, övezetenként meghatározott zöldfelületeket – a lakóingatlanok kivételével – legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

(3) Beépítésre nem szánt területen, kivéve a közlekedési és közmű, valamint zöldterületi övezetekben az új zöldfelületek fás szárú növényállományának legalább 50%-át a tájban honos fa- és cserjefajok alkalmazásával kell kialakítani.

25. §

(1) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál növényzettel fedett területként csak a vízzáró burkolatú felületek nélküli, gyeppel, cserjékkel, fákkal, egyéb növényekkel betelepített, beépítetlen telekrészek vízszintes síkú területe vehető számításba.

(2) Gyephézagos burkolat, gyeprács (pl. parkolók, járófelületek) felülete nem számítható be a zöldfelületi fedettségbe.

(3) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részének betelepítésénél többszintű növényállományt, 150 m^2-ként 1 db közepes növekedésű lombos fa és 150 m^2-ként 40 db 1-1,5 m magasra növő cserje ültetésével kell megvalósítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző honos fa- és cserjefajok használhatók.

(4) A telek többszintes kialakítású zöldfelületi részén belül legfeljebb 10%-os területi arányban, legfeljebb 7,0 m szélességgel helyezhető el építmény (pl. közmű alépítmény, közműpótló) és alakítható ki egyéb burkolt felület.

(5) A szabályozási terven jelölt, telekhatár melletti fasorok és beültetési kötelezettséggel lehatárolt területek tájhonos növényfajokkal ültethetők be.

(6) a) Beépítésre szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor esetében 1,0 m

ab) 3 m-nél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb bokor, valamint bármilyen fa esetében 3,0 m.

b) Beépítésre nem szánt területen a telekhatárok és a növények között legalább a következő ültetési (telepítési) távolságokat kell betartani:

ba) gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte-(egres), ribizke-, josta- és málnabokor, valamint 1 m-nél magasabbra nem növő dísz- vagy védelmi szerepű bokor (élősövény) esetében 0,8 m

bb) minden egyéb gyümölcsbokor (pl. mogyoró), továbbá birs, naspolya és birsalanyra oltott körtefa, valamint 3 m-nél magasabbra nem növő dísz- vagy védelmi szerepű bokor és a bc) pontban nem szereplő fa esetében 3,0 m

bc) kajszi és cseresznyefa, valamint vadalanyra oltott alma- és körtefa esetében 4,0 m

bd) 3 m-nél magasabbra növő dísz- vagy védelmi szerepű bokor (élősövényí, továbbá dió és gesztenyefa, valamint 5 m-nél magasabbra növő fa esetében 5,0 m.

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

II/A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

19. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

26. §

(1) A település területének beépített, illetve beépítésre szánt területei a következők:
a) falusias lakó építési övezetek
b) településközpont vegyes építési övezetek
c) üdülőházas építési övezet
d) kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezetek
e) különleges területek építési övezetei: sportpálya, oktatás-kutatás, strand, pincesor.

20. Falusias lakó építési övezet (Lf)

27. §

(1) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető:
a) telkenként 1 db lakóépületben legfeljebb 2 lakás vagy 2 rendeltetési egység, telkenként 2 db lakóépület csak átmenő telken, vagy saroktelken létesíthető
b) a 800 m^2-t meghaladó telken:
ba) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
bb) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális
bc) szállás jellegű épület, épületrész építhető.
bd) A falusias lakóövezetben (Lf) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mezőgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl. terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb gazdasági, kisüzemi, kisipari épület, kézműipari építmény létesíthetők.

(2) A falusias lakó építési övezetben nem létesíthető:
a) üzemanyag töltő állomás
b) 6 m-nél magasabb szélkerék.

(3) A telekbehajtó közterületi műszaki megoldása csak tulajdonosi és közútkezelői hozzájárulással valósítható meg, és csak olyan lehet, ami nem lehetetleníti el a közterületen kiépített csapadékvíz elvezető rendszert.

(4) Reklámhordozó csak épülethomlokzaton vagy kerítésen engedélyezhető, legfeljebb A/1 méretben.

28. §

(1) Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen belül helyezhetők el.
a) Építési helyen belül a lakófunkciójú, vagy lakossági forgalmat bonyolító épületnek (főépületnek) mindig az utca felől kell elhelyezkednie, az utcaképet formáló módon. Melléképület, gazdasági épület, valamint szabadtéri manipulációs tér a telek homlokvonalához 15 m-nél közelebb nem kerülhet.
b) Amennyiben a meglévő épület az építési hely területén kívülre kiterjed, az épület esetleges bővítését már az építési helyen belül kell megoldani.
c) Amennyiben a meglévő épület épületmagassága, beépítettsége meghaladja az övezetre meghatározott határértékeket, az épület nem bővíthető, csak az új paraméterek betartásával építhető újjá.

(2) Az építési övezeti előírásnál magasabb meglévő építmények kialakult állapotnak tekintendők. A meglévő épület bővítése esetén az épület magassága nem nőhet, a bővítmény épületmagassága az övezeti előírás szerinti mértéket nem haladhatja meg.

(3) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás legkisebb kialakítható terület m^2	telekalakítás legkisebb kialakítható szélesség m	építmények elhelyezése beépítési mód	legnagyobb beépítettség % terepsz. feletti	legnagyobb beépítettség % terepsz. alatti	legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	építmények épületek legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb ép. szélesség (m)
Lf-1	600	12	O	30	30	k	40	4,5	8,0
Lf-2	800	14	O	30	30	k	40	4,5	8,0
Lf-3	1000	16	O	30	30	k	40	5,0	10,0
Lf-4	1000	18	O	30	30	k	40	6,0	10,0
Lf-5	1500	20	SZ	30	30	k	40	6,0	12,0

k: kialakult építési vonalhoz való illeszkedés
O: oldalhatáron álló beépítési módú építési hely
SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

21. Településközpont vegyes területei (Vt)

29. §

(1) Az építési övezetbe a településközponti intézményi karaktert őrző telkek, valamint a jellemzően szabadon álló beépítési módú és a vegyes funkciójú telkek tartoznak. Az építési övezetben elhelyezhető:
a) lakóépület
b) igazgatási, irodai, nevelési, oktatási épület, egészségügyi, szociális épület
c) vallási, szakrális épület
d) kulturális és sport célú épület
e) kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató, valamint szállás jellegű épület

(2) Az építési övezetek területén üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a vonatkozó jogszabály alapján bejelentés köteles, vagy telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyag töltő állomás nem létesíthető.

(3) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás legkisebb kialakítható terület m^2	telekalakítás legkisebb kialakítható szélesség m	építmények elhelyezése beépítési mód	legnagyobb beépítettség % terepsz. feletti	legnagyobb beépítettség % terepsz. alatti	legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	építmények épületek legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb ép. szélesség (m)
Vt-1	300	12	O/SZ	V=60 L=30	0	k	20	4,5	-
Vt-2	1500	30	SZ	V=60 L=30	30	k	40	6,0	-

k: kialakult építési vonalhoz való illeszkedés
O: oldalhatáron álló beépítési módú építési hely
SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely
V: vegyes vagy közösségi rendeltetésű épület esetén
L: kizárólag lakó rendeltetés esetén

(4) A Vt jelű övezetekben csak lakócélú telekhasználat esetén a beépítés mértéke legfeljebb 30%, közösségi vegyes célú telekhasználat esetén a beépítés mértéke 60%.

22. Üdülőházas építési övezet (Üü)

30. §

(1) Az építési övezetben a 2-nél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el.

(2) Az építési övezethez tartozó telkek parkolója a telek homlokvonalához kapcsolódóan közterületen is megvalósítható.

(3) A területen állattartó épület – a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével – nem helyezhető el.

(4) Az üdülőházas építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m^2	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
Üü	900	30	SZ	25	25	10	60	6,5	6,0

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

23. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

31. §

(1) A kereskedelmi szolgáltató gazdasági övezetben elsősorban elhelyezhetők:
a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenységi célú épület
b) gazdasági funkciójú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 2 db lakás létesíthető, de az összes bruttó alapterülete legfeljebb 200 m^2 lehet,
c) kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató funkciók létesítményei
d) igazgatási, egyéb irodaépület
e) közösségi, egyéb szórakoztató épületek
f) üzemanyagtöltő állomás

(2) Az építési övezet beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m^2	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
Gksz	1500	20	SZ	40	40	5	25	7,5	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

(3) Az építési övezetben megvalósuló technológiai építményekre (siló, gabonatároló, kémény, gépészeti berendezés az építménymagasság nem értelmezendő.

24. Különleges terület sportpálya építési övezete (K-sp)

32. §

(1) Az építési övezetben a nagy zöldfelületet igénylő sportterületek építményei helyezhetők el:
a) kizárólag a pihenést, testedzést szolgáló épületek, építmények (pl. sportpálya, öltözőépület, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület)
b) a terület fásításához szükséges parkolók.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m^2	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-sp	5000	-	SZ	20	5	5	70	6,0	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

25. Különleges terület – strand építési övezete (K-st)

33. §

(1) Az építési övezetben a strandolás, fürdőzés és az azt kiszolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m^2	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-st	k	-	SZ	40	20	-	40	4,5	-

k: az ingatlanok övezetei paraméterei kialakultak
SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

26. Különleges terület – oktatás, kutatás építési övezete (K-ok)

34. §

(1) A építési övezetbe a 0272 helyrajzi számú és 0207 helyrajzi számú ingatlanokon kialakult, a természet védelméhez, kutatásához és oktatásához kapcsolódó épületek helyezhetők el.

(2) A kialakult beépítés tovább nem fejleszthető.

(3) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m^2	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-ok	k	-	SZ	k	k	-	k	4,5	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

27. Különleges terület – pincesor építési övezete (K-p)

35. §

(1) Az építési övezetbe a 819/2 helyrajzi számú ingatlan a) részletén elhelyezkedő présházak tartoznak, a beépítés tovább nem fejleszthető.

(2) Az építési övezet részletes előírásai az alábbiak:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
	terület m^2	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-p	k	-	SZ	k	k	-	k	3,5	-

k: az ingatlanok övezetei paraméterei kialakultak
SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

28. Különleges terület – Műemlék Márévár (K-M)

36.§

Az építési övezetbe tartozik a 0196 helyrajzi számú ingatlan területe. A jelenleg kialakult állapot nem változtatható.

II/B BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

29. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

37. §

(1) A település területének beépítésre nem szánt részei a következők:
a) közúti közlekedési övezet (KÖu-1, KÖu-2, KÖu-3)
b) telekigényes közmű övezet (KÖ-km)
c) zöldterület övezete (Zkk)
d) erdő övezetek (Ev, Eg)
e) általános mezőgazdasági övezetek (Má, Má-kh, Mk)
f) vízgazdálkodási övezet (V)
g) különleges beépítésre nem szánt temető övezetek (Kb-t)

30. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

38. §

(1) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezendők el, utcafásítás telepítendő.

(2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:
a) KÖu-1 jelű országos főút övezete, melynek közterületi szélessége 40,m
b) KÖu-2 jelű országos mellékút és települési gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult. a kialakulttól eltésrő szélességekről a szabályozási terv rendelkezik
c) KÖu-3 kiszolgáló, lakóút övezete, a kialakult közterületi szélesség őrzendő meg a szabályozási terven meghatározott helyeken, az új lakóutak 12-14 m közötti szélességgel alakítandók ki.

(3) Az utak az övezeti besorolás által meghatározott igényszint szerint (forgalmi sávok száma, szélessége, szétválasztott használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendők ki, újítandók fel.

(4) A kialakult, földhivatali nyilvántartásban szereplő szabályozási szélességek megtartandók A beépítésre nem szánt területeken az utak védőterületén belül létesítményt elhelyezni csak a közútkezelő hozzájárulásával és az útügyi hatóság engedélyével szabad.

39. §

(1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(2) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a kialakult településközponti vegyes és a különleges építési övezetekben lehet, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítését, viszont a közterületi szélesség alkalmas a parkoló befogadására.

31. Telekigényes közmű övezet (K-m)

40. §

(1) Az övezetben a telekigényes közüzemi közműellátás létesítményei helyezhetők el (gázfogadó, közüzemi víztározó, szennyvízátemelő, házas trafó, elektronikus hírközlést átjátszó adótorony)

(2) Az övezetben elhelyezendő épületekre vonatkozó beépítési paraméterek:

	telekalakítás			építmények elhelyezése				építmények épületek	
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség %		legkisebb előkert m	legkisebb zöldfel. %	legnagyobb ép. magasság (m)	legnagyobb párkány-magasság (m)
építési övezet	terület m^2	szélesség m		terepsz. feletti	terepsz. alatti				
K-km	10	-	SZ	5	35	5	35	5,0	-

SZ: szabadonálló beépítési módú építési hely

(3) A műszaki intézményekre a legnagyobb beépítettség, az épületmagasság, párkánymagasság nem értelmezhető, a közműlétesítmények, sajátos építmények magasságát a technológia igénye határozza meg (pl. hidroglóbusz, vas- arzén- és mangántalanító vízilétesítmények).

32. Zöldterület övezet (Zkk)

41. §

(1) A zöldterület a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően kialakított, növényzettel fedett közkerti része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló köztér

(2) Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 3%, amennyiben a közkert telke eléri és meghaladja a 7.500 m^2-t, a legnagyobb épületnagasság 3,5 m.

(3) Az övezetben:
a) a dísz- és pihenőkert funkciójához tartozó kerti építmények, mint utcabútorok, köztéri szobrok, díszkutak, árnyékolók
b) játszótéri építmények
c) a pihenést, a játékot szolgáló építmények,
d) a terület használatához és fenntartásához szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.

(4) az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell megtartani.

(5) Az övezetben – különösen a gyermek játszóterek esetén – csak a használók testi épségét nem veszélyeztető, a vonatkozó előírásoknak megfelelő kialakítású, anyaghasználatú kerti építmények helyezhetők el.

33. Erdő övezetek (Ev, Eg)

42. §

(1) Az erdő elsődleges rendeltetését az erdészeti hatóság a körzeti erdőtervben állapítja meg. Az erdőgazdasági övezetekben minden engedélyköteles építési munka (erdei épület, olyan kilátó aminek a terepcsatlakozástól mért legfelső pontja a 6,0 m-t meghaladja), területhasználat módosítás csak az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok előírásai alapján történhet.

(2) Az erdőterületek övezetei az Eg jelű gazdasági rendeltetésű, és az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetek.

(3) Az Ev jelű erdők övezetének telkei nem építhetők be, kivéve a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken, természetvédelmi, bemutatási, oktatási, kezelési illetve erdészeti célból. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények a máshol és másként nem létesíthető:
a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyak
b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

(4) Az Eg jelű övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés, vadgazdálkodás és természetvédelem építményei helyezhetők el, 10 ha-t meghaladó földrészleten legfeljebb 0,3%-os beépítettséggel, legfeljebb 7,5 m-es épületmagassággal. Az övezetben lakóépület nem építhető, más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.

(5) A véderdők kivételével kerítést létesíteni, csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.

(6) Az erdőtervezett erdők fenntartásáról és kezeléséről – az erdőgazdálkodó elképzeléseinek figyelembe vételével – az érvényes erdőterv rendelkezik.

34. Mezőgazdasági övezetek (Má, Má-kh, Mk)

43. §

(1) Az övezetekben a termőföld igénybe vételével történő tevékenység esetén a területen található humuszvagyon védelméről, letermeléséről, átmeneti deponálásáról és az újbóli felhasználásáról a terület tulajdonosának, vagy az építtetőnek gondoskodni kell.

(2) Az övezetekben elhelyezhető épületek földszinti padlószintje az eredeti terephez képest 1,5 m-nél nagyobb mértékben nem emelhető ki.

(3) A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:
a) az Má jelű általános mezőgazdasági övezet, ahol a szántóföldi és gyep (rét, legelő) művelés a jellemző, és a műveléssel összefüggő épület vagy építmény helyezhető el. A terület művelési ágát az alaptérkép/szabályozási terv tartalmazza.
b) az Má-kh általános korlátozott használatú mezőgazdasági övezet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosóként meghatározott területe, valamint az országos ökológiai hálózat magterületként meghatározott területe, ahol a gazdálkodási és az általános építési feltételeket a vonatkozó magasabb rendű tervek, az OTrT és megyei TrT előírásai határozzák meg.

(4) Az Má jelű övezetben elhelyezhető építmények a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés és feldolgozás, állattartás és feldolgozás, halászat) szükséges gazdasági célú építmények (pl. állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjármű tárolók, gépjavítók, trágyatárolók), természetvédelmi kezelést bemutató építmény, épület, valamint látogatói központ, turisztikai célú hasznosítás építményei.

(5) A „kertövezet” a szabályozási terven Mk jellel megjelölt mezőgazdasági rendeltetésű terület. Az övezet a szabályozási terv által jelölt területeken kívül nem növelhető.
Az övezetre vonatkozó előírások:
a) a kertövezetben állattartásra szolgáló építmény nem építhető
b) telekalakítás, beépítés szabályai:
ba) a földrészleteken egy, a 3% beépítettséget meg nem haladó alapterületű, ideiglenes tartózkodásra is alkalmas gazdasági épület helyezhető el, különálló építményként csak pince és közműpótló berendezés építhető, árnyékszék csak a főépülettel együtt helyezhető el
bb) a szomszédos telektől olyan távolságokat kell megtartani, hogy az elhelyezni kívánt épület mellékfunkciói (pl. pince földdombja, épület körüli víztelenítés, stb.) a szomszédos telkek használatát ne zavarják. Egymáshoz közeli épület elhelyezés esetén az OTÉK-ban előírt tűztávolságot kellmegtartani
bc) a telken garázs nem létesíthető.

(6) A beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek övezeteinek építési paraméterei:

Mezőgazdasági területek övezetei		Má	Má-kh	Má-kh	Mk
Művelési ág		szántó××	gyep, rét, legelő	szántó×××	kert-övezet
A kialakítható legkisebb	telekterület (m^2)	3.000	3.000	3.000	900
	telekszélesség m)	50	50	5	15
Beépíthető legkisebb telekter.	gazdasági és lakóépület (m^2)	50.000 5 ha	50.000 5 ha	-	900
Beépítés módja		SZ	SZ	-	SZ
Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		3 max. 1.000 m^2	1 max. 1.000 m^2	-	3
A megengedett épületmagasság	gazdasági épület (m)	7,5	7,7	-	4
	lakóépület× (m)	5,0	5,0	-	4
Beépíthetőség közműellátási feltétele		hiányosan	hiányosan	-	hiányos.
Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		80	80	-	80
Előkert legkisebb mértéke (m)		10,0	10,0	-	5,0
Oldalkert legkisebb mértéke (m)		10,0	10,0	-	5,0
Hátsókert legkisebb mértéke (m)		15,0	15,0	-	15,0

× A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telek beépíthető területének felét
×× Országos jelentőségű védett természeti területen szántó művelési ágban építmény nem helyezhető el
×××Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosóként és magterületként meghatározott övezetében (valamint a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben) birtokközpont nem létesíthető

(7) Birtokközpont Má jelű övezetben a tájképvédelmi területtel nem érintett területeken 2 ha felett létesíthető. Az Má-kh jelű övezetben birtokközpont nem létesíthető.

35. Vízgazdálkodási övezet (V)

44. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:
a) a vízfolyások (csatorna, árok, patak) és állóvizek (tó, tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval
b) vízmű létesítmények – kút és körülkerített védőterületei
c) vízgazdálkodással kapcsolatos egyéb építmények, gátőrház, szivattyúház telke és építményei.

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását szolgáló, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, és legalább 5,0 ha egybefüggő gyepterületen hagyományos istállóépület helyezhető el.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembe vételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni,, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. a vízi létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet épület építése esetén.

(4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:
a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja
b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását
c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

36. Különleges beépítésre nem szánt temető övezete (K-t)

45. §

(1) Az építési övezetben humán temetkezés céljait szolgáló és az azt kiegészítő funkciójú épületek létesíthetők (pl. ravatalozó, kápolna, kripta, szerszámtároló, kereskedelmi létesítmény, őrző-, szociális épület, kőfaragó, szemétgyűjtés és kezelés épületei és a kiszolgáláshoz szükséges legalább 10 fh-es parkoló felületek.

(2) A temető telekhatárai mentén védőfásítás létesítendő.

(3) A temető építési övezetének beépítési paraméterei:

építési övezet	telekalakítás		építmények elhelyezése					építmények épületek
	legkisebb kialakítható		beépítési mód	legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb előkert (m)	legkisebb zöldfelület (%)	legnagyobb épületmagasság, párkánymagasság (m)
	terület (m2)	szélesség (m)		terepsz. felett	terepsz. alatt			
K-t	k	k	SZ	10	10	15	40	5,0

(4) A temető területe kialakult, nem bővíthető

(5) A terület kiszolgálását biztosító épületek épületmagassága legfeljebb 5,0 m,a temetőkápolna épületmagassága legfeljebb 10,0 m lehet.

III. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

37. Hatályba lévő rendelkezések

46. §

(1) Ez a rendelet 2015. …. napján lép hatályba.
E rendelet előírásait a hatálybalépést kövezően indult ügyekben kell alkalmazni.

38. Hatályon kívül helyező rendelkezések

47. §

(1) Hatályukat vesztik a …. önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat és mellékleteit képező szabályozási tervek.

Magyaregregy, 2015. ….

……	.....
Fülöpné Rákosa Ildikó	dr. Markó Gábor
polgármester	jegyző

1. FÜGGELÉK - Védelmi korlátozás jegyzék – művi értékvédelem

MŰEMLÉKEK

HRSZ	Védelmi kategória
0196	Műemlék (M339)
375	Műemlék (M375)

MŰEMLÉKI KÖRNYEZET:

HRSZ	Védelmi kategória
0195	Műemléki környezet
0197	Műemléki környezet
305	Műemléki környezet
306	Műemléki környezet
307	Műemléki környezet
308	Műemléki környezet
354	Műemléki környezet
364	Műemléki környezet
369	Műemléki környezet
370	Műemléki környezet
374/2	Műemléki környezet
376	Műemléki környezet
377/1	Műemléki környezet
377/2	Műemléki környezet
374/1	Javasolt Helyi védelem

HELYI VÉDELEM

HRSZ	Cím
183	Kossuth u. 19.
186	Kossuth u. 25.
118/2	Kossuth u. 42.
196	Kossuth u. 43.
109	Kossuth u. 56.
209	Kossuth u. 61.
63	Kossuth u. 78.
215	Kossuth u. 73.
216	Kossuth u. 75.
44	Rózsa u. 1.
30	rk. temlom
92	Zrínyi u. 23.
405	Rákóczi u.13.
399	Rákóczi u. 27.
418	Rákóczi u. 4/A
379	Rákóczi u. 49.
378	Rákóczi u. 51.
374/1	Rákóczi u. 59.
304	Rákóczi u. 20.
299	Rákóczi u. 26.
298	Rákóczi u. 28.
359	Rákóczi u. 67.
319	Rákóczi u. 83.
281	Rákóczi u. 97.
389	Árpád u.

2. FÜGGELÉK - Védelmi korlátozás jegyzék – természetvédelem

14/2010. (V.11.) KvVM rendelet alapján Magyargregy közigazgatási területén belül az alábbi NATURA 2000 területek érintettek:

HUDD10007
4.5.15. Magyaregregy (HRSZ)

057, 058, 059, 060, 061, 062, 063, 094, 095, 096, 097, 098, 099, 0119/2, 0120, 0121, 0122/1, 0178, 0179, 0180/2, 0181, 0182, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0198, 0199, 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0206, 0207, 0208/2, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219, 0220/1, 0220/2, 0221, 0222, 0223, 0224, 0225, 0226, 0227, 0228, 0229, 0230, 0231, 0232, 0233, 0234, 0235/1, 0236, 0237/1, 0237/2, 0238, 0239, 0240, 0241, 0242, 0243, 0244, 0245, 0246, 0247, 0248, 0249, 0250, 0251, 0252/1, 0252/2, 0253, 0254, 0255, 0256, 0257, 0258/1, 0258/2, 0259, 0260/1, 0260/2, 0261/10, 0262/1, 0262/2, 0264, 0265/1, 0265/2, 0265/3, 0265/4, 0266, 0277, 0278/1, 0279

HUDD20030
4.19.16. Magyaregregy (HRSZ)

017/1, 018, 019, 020/1, 020/2, 023, 024, 025, 026, 027, 028, 029, 030, 031/1, 031/2, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 038, 039, 040, 041, 042, 043, 044, 045, 046, 047, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 054, 055, 056, 057, 058, 059, 060, 061, 062, 063a, 063d, 063f, 094a, 095a, 095b, 096, 097, 098, 099, 0100, 0101/1, 0101/2, 0101/3, 0102/1, 0102/2, 0102/3, 0102/4, 0102/5, 0102/6, 0103/1, 0103/2, 0104, 0105/1, 0105/2, 0105/3, 0105/4, 0105/5, 0105/6, 0106, 0107/2, 0107/3, 0107/4, 0107/5, 0107/6, 0107/7, 0108, 0109, 0110, 0111/1, 0111/2, 0112, 0113/1, 0113/3, 0113/4, 0113/5, 0113/6, 0113/7, 0113/8, 0113/9, 0113/10, 0113/11, 0113/12, 0113/13, 0113/14, 0113/15, 0114, 0115, 0116, 0117, 0118, 0119/1, 0119/2, 0120, 0121, 0122/1, 0122/2, 0124, 0125, 0126, 0127, 0128, 0129, 0130, 0131/1, 0131/2, 0131/3, 0131/4, 0132, 0133, 0134, 0135, 0136/1, 0136/2, 0136/3, 0136/4, 0136/5, 0136/6, 0158/4, 0169/2, 0170, 0171, 0172, 0173, 0174, 0175, 0176, 0177, 0178, 0179, 0180/2, 0181, 0182, 0183, 0184, 0185, 0186, 0187, 0188, 0189, 0190, 0191, 0192, 0193, 0194, 0195, 0196, 0197, 0198, 0199, 0200, 0201, 0202, 0203, 0204, 0206, 0207, 0208/2, 0213, 0214, 0215, 0216, 0217, 0218, 0219, 0220/2, 0221, 0222, 0223, 0224, 0225, 0226, 0227, 0228, 0229, 0230, 0231, 0232, 0233, 0234, 0235/1, 0238, 0239, 0240, 0241, 0242, 0243, 0244, 0245, 0246, 0247, 0248, 0249, 0250, 0251, 0252/2, 0253, 0254, 0255, 0256, 0257, 0258/1, 0258/2, 0259, 0262/1, 0265/1, 0265/3, 0277, 0278/1, 0279