

Egyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2024. (V. 30.) önkormányzati rendelete

Egyek Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Egyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (III.30.) önkormányzati rendeletben meghatározott partnerek-, továbbá a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési, környezetvédelmi- és természetvédelmi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, erdészeti, népegészségügyi-, ingatlanügyi hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési, népegészségügyi hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala, Nemzeti Földügyi Központ Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatósága, Hajdú-Bihar Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Tiszántúli Vízügyi Igazgatóság, Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Technológiai és Ipari Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelemért felelős miniszter, Hajdú-Bihar Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Hajdú-Bihar Vármegyei Önkormányzat, Tiszadorogma Község Önkormányzata, Tiszacsege Város Önkormányzata, Hortobágy Község Önkormányzata, Tiszafüred Város Önkormányzata, az Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 27/2019. (XI.28.) önkormányzati rendelet 5. mellékletben foglaltak szerint a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága véleményének kikérésével, továbbá a Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében az állami főépítési hatáskörben eljáró Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal záró szakmai véleményének figyelembevételével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános Előírások

I. Fejezet
Általános előírások

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

E rendelet *(a továbbiakban: Rendelet)* hatálya Egyek Nagyközség *(a továbbiakban: Nagyközség)* közigazgatási területére terjed ki.

2. §

(1) A *Rendelet* hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet és a magasabb szintű jogszabályok, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) hatályos előírásainak, illetve a hatályos helyi rendeletek előírásainak betartásával lehet.

(2) Az OTÉK előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), valamint Egyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Egyek Nagyközség településképzésének védelméről szóló 25/2017. (X.26.) rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.

3. §

(1) A *Rendelet* mellékletei:

- a) 1. melléklet: SZT-1 jelű szabályozási terv I. – központi belterület (M=1:5000)
- b) 2. melléklet: SZT-2 jelű szabályozási terv I. – Telekháza (M=1:2500)
- c) 3. melléklet: SZT-3 jelű szabályozási terv I. – Félhalom (M=1:5000)
- d) 4. melléklet: SZT-4 jelű szabályozási terv IV. – Ohat (M=1:5000)
- e) 5. melléklet: SZT-5 jelű szabályozási terv V.- külterület (M=1:20000)

(2) Az (1) bekezdés a), b), c), d) és e) *a továbbiakban együtt: SZT.*

4. §

Az SZT-n ábrázolt szabályozási beavatkozások mértéke méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az Önkormányzatnál tárolt digitális SZT-n.

5. §

(1) Az SZT határelemeket, a szabályozás alapelemeit, a szabályozás másodlagos elemeit, továbbá a védelem, korlátozás, kötelezettség elemeit, és tájékoztató elemeket tartalmaz.

(2) A belterületi határvonalat a Képviselő-testület az SZT alapján határozza meg.

(3) Terület belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.

2. Értelmező rendelkezések

6. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Átmenő telek*: olyan építési telek, amely legalább két utcafronttal rendelkezik, de nem minősül sarokteleknek.

2. *Határelemek:* a Korm. rendelet szerinti szabályozási elemnek nem minősülő, különösen közigazgatási határ, meglévő belterületi határ, tervezett belterületi határ. A határelemet az SZT tartalmazza.
3. *Kialakult állapot:* olyan építési övezetekre használt jelző, amelyek további beépítése során a meglévő karakterjegyek alapján az illeszkedés elve érvényesíthető.
4. *Kiegészítő épület:* az építmények azon csoportja, amelyek a rendeltetési egységek előírásaiban megnevezett építmények használatát kiegészítik és nem minősülnek melléképítménynek. A kiegészítő épület építmény magassága: nem haladhatja meg a 3,5 métert.
5. *Meglévő épület:* az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy még be nem fejezett, vagy használatba nem vett, de az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
6. *Szabályozási szélesség:* tervezett közterület szélessége.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

7. §

(1) A Nagyközség területén a **gépjármű elhelyezést** saját telken belül kell biztosítani.

(2) A közintézmények, a közforgalmú szolgáltatók, a temető terület rendeltetésszerű használatához előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőség, gépjármű-várakozóhely (parkoló), továbbá rendszeres teherszállítás esetén rakodóhely a telekhatártól mért, legfeljebb 400 m-en belüli más telken parkolóban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók.

8. §

A belterületen az új kiszolgáló utak építése során biztosítani kell

- a) legalább egyoldali járdát,
- b) a 10,0 méter szabályozási szélesség elérése esetén legalább egyoldali zöldsávot vagy fasort, és
- c) a felszíni vizek árokkal vagy csapadécsatornával való elvezetését vagy helyben történő szikkasztását.

9. §

Közterület szélesítéssel érintett telekrészen meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető, új építmény csak az építési öveztre vonatkozó szabályok szerint létesíthető, új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesíthető.

10. §

(1) A SZT által jelölt helyen a helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az Étv. előírásainak megfelelően, az eljárás lefolytatására illetékes hatóság, a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyeztetheti.

(2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett, visszamaradó ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, abban az esetben a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

11. §

- (1) Magánút kialakítható.
- (2) Egynél több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesíthető.
- (3) A magánút legkisebb szélessége beépítésre szánt területen:
 - a) maximum 3 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 50 méter hosszú magánút esetén 6 méter,
 - b) maximum 8 telek feltárását szolgáló, legfeljebb 100 méter hosszú magánút esetén 8 méter,
 - c) minden más esetben 12 méter, kivéve vízelvezető árok felett 1 telek megközelítésére szolgáló magánút, melynek legkisebb szélessége 3,0 méter és ebben az esetben telkenként 1 db magánút alakítható csak ki.
- (4) 200 métert meghaladó hosszúságú olyan magánutat, amelynek egyik vége nincs összeköttetésben egy másik utcával (zsákszerű magánút) azt végfordulóval kell kialakítani.
- (5) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni.
- (6) Nem beépítésre szán területen a magánút legkisebb szélessége 6 m.
- (7) Magánút nem változtathatja meg a szomszédos telkek építési jogait.

12. §

A közterület-alakításra vonatkozó egyéb szabályokat a *helyi településképi rendelet* határozza meg.

III. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

3. Helyi értékvédelem

13. §

A *helyi településképi rendelet* határozza meg az épített környezet helyi értékeinek védelme alá vont egyes elemeinek jegyzékét, azokra vonatkozó településképi szabályokat.

4. Kulturális örökségvédelem

14. §

- (1) A Nagyközségben található nyilvántartott régészeti lelőhelyek az illetékes örökségvédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján az SZT-n jelöltek és a 6. melléklet tartalmazza.
- (2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) Régészeti leletek, illetve objektumok előkerülése esetén az építkezést/földmunkát haladéktalanul fel kell függeszteni, és a jegyző útján az illetékes örökségvédelmi hatóságot soron kívül értesíteni kell.

5. Klímabarát településszerkezet kialakítására vonatkozó külön előírás

15. §

A klímabarát településszerkezet kialakítását elősegítő gyepfelületek, erdőterületek, kerékpárúthálózat az SZT-n jelöltek.

IV. Fejezet

A táj- és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

16. §

(1) A Nagyközség területén található védett táj- és természetvédelmi területek *(a továbbiakban együtt: védett területek)* az SZT-n jelöltek. A védett területeken e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Az országos ökológiai hálózat magterületén e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

17. §

A helyi településképi rendelet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait.

18. §

Birtokközpont védett területen, „Mko” jelű mezőgazdasági terület (korlátozott) övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosó és magterület övezetében, valamint kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében nem alakítható ki, kivételt képeznek ez alól a meglévő kivett művelésű ágú földrészletek.

V. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

6. Környezetvédelem

19. §

A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket *(a továbbiakban együtt: környezetterhelési határértékek)* és a kapcsolódó előírásokat a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

20. §

A Nagyközség területén a területek használata úgy történhet, hogy a használat

- a) legfeljebb a megengedett környezetterhelési határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozhat,
- b) környezetszennyezést és környezetkárosítást ne okozzon.

21. §

Veszélyes hulladék tárolására szolgáló telephely a Nagyközség közigazgatási területén nem létesíthető.

7. Vizek védelme

22. §

(1) A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell fenntartani, illetve kiépíteni.

(2) Az összegyűjtött csapadékvizek a befogadóba csak tisztán, vagy a vízjogi vagy a környezetvédelmi engedélyben előírt minőségben vezethető. A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

23. §

(1) Hidrogeológiai "B" védőövezet határán belül tilos a terület használata során erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása, veszélyes hulladéklerakó létesítése, egyéb ipari szennyvíz szikkasztás, hígtrágya és trágyalé leürítés.

(2) Vízbázis védőterületen a felszíni vizek védelme érdekében a vízelvezető árkok vízelvezető képességét folyamatosan fenn kell tartani, abba pangó víz, szemét és egyéb szennyező anyag nem kerülhet be.

(3) A vízbázis védőidomának felszíni vetületén csak olyan tevékenység végzésére kialakított építmény helyezhető el az övezeti, építési övezeti és vonatkozó jogszabályok betartása mellett, amely nem teszi lehetetlenné a terület felszínalatti vizeinek mennyiségi és minőségi megővését.

(4) A felszín alatti vízbázis belső védőövezetben a terület használata során hígtrágya és trágyalé, szennyvíz, tisztított szennyvíz, szennyvíziszap, valamint egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő felhasználása tilos. Szerves és műtrágya tárolására építményt, műtárgyat létesíteni tilos.

(5) A felszín alatti vízbázis belső védőövezetben a terület használata során tilos növényvédő szert tárolására, növényvédőszer raktározására építményt, műtárgyat létesíteni.

(6) Vízminőség-védelmi területen, a felszín alatti vízkészletek minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken a burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.

24. §

A vízfolyások védőtávolsága, vízfelületek kezelősávja az SZT jelöltek, amennyiben nem jelölt, abban az esetben a külön jogszabály szerinti érték.

8. Zaj- és rezgés elleni védelem

25. §

(1) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj, rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó jogszabály által előírt zajterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

(3) A lakó területekkel határos azon építési telkeken, amelyek kereskedelmi szolgáltató építési övezetben helyezkednek el, a lakóterületi funkcióhoz tartozó zajvédelmi határértékeket kell biztosítani.

9. Levegővédelem

26. §

A terület használat során a levegővédelem érdekében e rendelet előírásain túl a vonatkozó hatályos országos és helyi jogszabályok szerint kell eljárni.

10. Termőföld- és talaj védelme

27. §

A terület használat során a termőföld védelme és a talajvédelem érdekében e rendelet előírásain túl a vonatkozó hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

11. Kommunális szennyezés

28. §

(1) A település közigazgatási területén szennyvíz szikkasztása tilos.

(2) Ahol a szennyvízhálózat még nem került kiépítésre szennyvíz tisztítása és elhelyezése - *külön jogszabálynak megfelelő* – egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása - *külön jogszabály szerint kialakított* – egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

VI. Fejezet

Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

29. §

(1) A belvízzel veszélyeztetett területeken a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:

- a) az építési telken telket, telkeket magába foglaló telektömbön belül érintett mély fekvésű területre kiterjedően talajfeltöltést alkalmaznak, és
- b) az épületek létesítésénél az alapozási vagy a vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy az biztosítsa az állékonyságot, az életet és egészséget valamint a köz- és vagyonbiztonságot ne veszélyeztesse, bármilyen épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy
- c) a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.

(2) A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, egy időben kell megvalósítani.

(3) Talajfeltöltés során a felszint úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.

(4) A belvízzel veszélyeztetett területeken a földszinti padlószint magassága az előfordult legmagasabb elöntési szinthez képest legalább 0,60 méter magasra kerüljön.

(5) Ezen területeken pince, pincszint nem létesíthető.

VII. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

30. §

- (1) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.
- (2) Telekalakítás során újonnan nem alakítható ki közterület kapcsolat nélküli telek (zárványtelek), vagy új úszótelek.
- (3) Azon meglévő épület építési engedélyhez és egyszerű bejelentéshez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően.

VIII. Fejezet

Közművek előírásai

31. §

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemi vízellátás, szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - szolgalmi, vezeték jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

32. §

A villamosenergia ellátás, vezetékes- és vezeték nélküli elektronikus hírközlésre vonatkozó elhelyezési szabályokat a helyi településképi rendelet rögzíti.

33. §

A meglévő és tervezett közmű védőterületén belül e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

IX. Fejezet

Építés általános előírásai

34. §

Az Építés általános szabályai rész a Nagyközség teljes területére vonatkoznak, amennyiben e rendeletben a vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

35. §

- (1) Építési telken melléképítmény és kiegészítő épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha elhelyezése, építése az építési övezetben létesíthető főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(2) Építményt elhelyezni akkor is lehet, ha a kialakult telekméret nem éri el az építési övezetre előírt minimálisan alakítható telekméretet, de a többi – az építési telekre vonatkozó – előírás betartható és a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.

36. §

(1) Az építési helyen kívül eső, meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, rendeltetésmódosítása megvalósítható, de térfogata csak építési helyen belül növelhető.

(2) A telek homlokvonalán kerítéssel egybeépített góré megtartható, felújítható, a helyi jelleg megőrzése érdekében a kialakult állapotnak megfelelő helyen és méretben új építhető.

37. §

Terepszint alatt építmény - a melléképítmények kivételével - csak az építési helyen belül helyezhető el.

38. §

Az Lf jelű és a Vt jelű építési övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (például: tárolás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek, amennyiben megengedett állattartás stb.) önálló épületben (kiegészítő épületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött.

39. §

Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet, kiegészítő épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy attól 0,5- 1,0 m közötti úgynevezett „csurgótávolságra” kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az építési hellyel érintkező telekhatártól távolabb, de legfeljebb 3,0 m távolságra is el lehet helyezni.

40. §

Az átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az övezeti előírások szerinti telekméretek figyelembe vételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki, a két utca felől.

41. §

Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe nem számítható be.

42. §

A lakó- és településközpont építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület homlokzati fala a közterület felé nyílás nélküli kialakítású nem lehet.

43. §

Tűzrakó hely, kültéri medence elhelyezése esetén a telekhatártól legalább 3 méter széles védőtávolságot kell tartani.

44. §

A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének személygépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell, kivételt képeznek ez alól a közmű területek telkei.

45. §

Újonnan állattartás céljára szolgáló építmény (például: trágyatároló, istálló stb.) az oktatási, nevelési intézmény telekhatárától, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 méteres távolságon belül nem létesíthető.

46. §

A 10 méternél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a közlekedési csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

47. §

(1) Az építési övezetekre vonatkozó közműellátási követelmények az adott építési övezetek előírásainál szerepelnek.

(2) Közműpótló berendezések a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően létesíthetők.

(3) A szennyvízhálózat kiépítéséig szennyvíz tisztítása és elhelyezése - *külön jogszabálynak megfelelő* – egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása - *külön jogszabály szerint kialakított* – egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

(4) A szennyvízbekötést a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti határidőn belül kell teljesíteni.

48. §

A település közigazgatási területén kialakítandó parkolóhelyek fásítandók, legalább 4-4 parkolóhelyenként 1 db előnevelt (legalább 3 éves) a 7. melléklet szerinti honos vagy meghonosodott fafajokat kell elsődlegesen telepíteni vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 méter szélességben - legalább 3 m²/fa méretűnek kell lenni.

49. §

(1) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,5- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(2) A meglévő lapostetős épületekre, a meglévő épületmagasság növelése nélkül, abban az esetben is építhető magas tető, ha az épület meglévő magassága nagyobb, mint az övezetben megengedett érték.

50. §

(1) Az építési telek hátsó határának speciális szabályai:

A „kismélységű” telkek beépítése:

a) Kisméretű teleknek az az építési telek minősül, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5 m-el rövidebb) a 25,0 métert nem éri el.

Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5 m-nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni.

- b) Ha a kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához, és nem egy másik kismélységű telek végéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.
- c) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt legnagyobb épületmagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

(2) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:

- a) A Bem József utca mentén található, vasúti területre telekvéggel lenyúló ingatlanok hátsó telekhatárának beépítésére vonatkozó külön előírások:
- b) A tároló, állattartó és egyéb gazdasági épületek, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők. Addig azonban, amíg a hátsó telekhatár hossza legalább 50 %-ig végig nem épített, tároló épületek máshol nem helyezhetők el.
- c) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést minimum 80 %-os átláthatósággal, (zárt épített kivételben) 2-2,5 méter közötti magassággal kell megépíteni.

(3) Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

- a) A Széchenyi utca és a Csokonai utca torkolata féloldalas beépítéséből adódó problémák megfelelő kezelése érdekében, a szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok vonatkoznak.
- b) A tároló, állattartó és egyéb gazdasági épületek, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők
- c) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő épülettel és azzal együtt megtervezett kerítéssel lezárni.

51. §

Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.

X. Fejezet

Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

52. §

(1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a Nagyközség területe III. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény rendelkezik e rendelet 8. melléklete szerinti tartalommal.

MÁSODIK RÉSZ
Részletes övezeti előírások

XI. Fejezet
Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

12. Beépítésre szánt területek

53. §

(1) A Nagyközség területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

(2) Lakóterület, ezen belül

- a) Lf-1 - Falusias lakóterület (halmazos)
- b) Lf-2 - Falusias lakóterület (szalagtelkes)
- c) Lf-3 - Falusias lakóterület (nagytelkes)
- d) Lf-4 - Falusias lakóterület (nagytelkes tervezett)
- e) Lke-1 - Kertvárosias lakóterület (kistelkes)
- f) Lk-1 - Kisvárosias lakóterület

(3) Településközpont terület, ezen belül

- a) Vt-1 - Településközpont terület (kistelkes)
- b) Vt-2 - Településközpont terület (igazgatási)

(4) Gazdasági terület, ezen belül

- a) Gksz - Kereskedelmi, szolgáltató terület
- b) Ge-1 - Egyéb ipari terület (kistelkes)
- c) Ge-2 - Egyéb ipari terület (nagytelkes)

(5) Üdülőházas terület, ezen belül Üü - Üdülőházas üdülő terület

(6) Különleges terület, ezen belül

- a) K-sp - Különleges sportterület (szabadtéri versenysport céljára)
- b) K-pt - Különleges piactér, vásártér terület
- c) Kmü-1 - Mezőgazdasági üzemi terület
- d) Kmü-2 - Mezőgazdasági üzemi terület
- e) K-kk - Különleges közpark karbantartását kiszolgáló építmények elhelyezését biztosító terület
- f) K-sz - Különleges szennyvíztisztító telep terület
- g) K-gyep - Különleges gyepmesteri telep területe
- h) K-km - Különleges közmű területe

54. §

Az építési övezetekben az SZT-n "telken belüli kötelező zöldfelület"-tel jelölt helyeken és méretben, továbbá a HÉSZ építési övezeti előírása szerinti helyeken és méretben legalább háromszintű növényállományt (gyep és 40 db cserje/150 m² és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) kell telepíteni. A növényállomány az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak, kapuk és meglévő épületek számára megszakíthatók, illetve annak 25 %-ában fásított parkolók is (a lakóterülettel közvetlen határolt oldal kivételével) kialakíthatók. A védőfásítás beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

13. Falusias lakóterület (Lf)

55. §

(1) A Falusias lakóterület Lf építési övezetbe legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- 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 és
 - g) sport
- rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Lf-1 Falusias lakóterület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Lf-1 (halmazos)
- b) a beépítés módja: (K) kialakult
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 300 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter
- h) az előkert legkisebb mélysége 0 és 3 méter között, mely egyben a telek előkerti építési vonalát is jelenti (ek=ev). Az új épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre az építési vonalra.
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- k) közműellátás mértéke: teljes.

(4) Lf-2 Falusias lakóterület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Lf-2 (szalagtelkes)
- b) a beépítés módja: (K) kialakult
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 800 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter
- h) az előkert legkisebb mélysége 0 és 3 méter között, mely egyben a telek előkerti építési vonalát is jelenti (ek=ev). Az új épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre az építési vonalra. Telekháza és Félhalom településrészekben az előkert legkisebb mélysége 3 és 5 méter között, mely egyben a telek előkerti építési vonalát is jelenti (ek=ev). Az új épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre az építési vonalra
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- k) közműellátás mértéke: teljes.

(5) Lf-3 Falusias lakóterület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Lf-3 (nagytelkes tervezett)

- b) a beépítés módja: oldalhatáron álló (OH)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 900 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 5,0 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter
- h) az előkert legkisebb mélysége 5,0 méter, mely egyben a telek előkerti építési vonalát is jelenti (ek=ev). Az új épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre az építési vonalra.
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- k) közműellátás mértéke: teljes.

(6) Amennyiben a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke 5,0 métert nem haladja meg és a szomszédos telekhatároktól mért távolság 3-3 méternél nagyobb, abban az esetben a főépítmény szabadonállóan is elhelyezhető - az előírt egyéb jogszabályi követelmények figyelembevételével mellett amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, a kiegészítő épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáronállóan vagy az építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadonállóan) is elhelyezhetők. A telek első 15 méteres részén a kiegészítő épületeket csak a rendeltetési egységet magában foglaló épülethez csatlakozóan lehet elhelyezni.

(8) Az építési helyen belül a főépítménynek mindig az utca felől kell elhelyezkednie.

(9) Helyi jelleg miatt egy telken mindkét oldalon álló beépítés esetén az építési övezetben kialakulttal ellentétes oldalhatáron álló épület, mint meglévő épület felújítható.

14. Kertvárosias lakóterület (Lke)

56. §

(1) A Kertvárosias lakóterület Lke építési övezetbe legfeljebb négy önálló rendeltetési **egységet** magába foglaló lakóépületek, a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Lke-1 Kertvárosias lakóterület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Lke-1
- b) a beépítés módja: (K) kialakult
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 600 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter

- h)* az előkert legkisebb mélysége 0 és 3 méter között, mely egyben a telek előkerti építési vonalát is jelenti (ek=ev). Az új épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre az építési vonalra.
- i)* az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j)* a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- k)* közműellátás mértéke: teljes.

(4) Amennyiben a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke 5,0 métert nem haladja meg és a szomszédos telekhatároktól mért távolság 3-3 méternél nagyobb, abban az esetben a főépítmény szabadonállóan is elhelyezhető - az előírt egyéb jogszabályi követelmények figyelembevételével mellett amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, a kiegészítő épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáronállóan vagy az építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadonállóan) is elhelyezhetők. A telek első 15 méteres részén a kiegészítő épületeket csak a rendeltetési egységet magában foglaló épülethez csatlakozóan lehet elhelyezni.

(6) Az építési helyen belül a főépítménynek mindig az utca felől kell elhelyezkednie.

(7) Helyi jelleg miatt egy telken mindkét oldalon álló beépítés esetén az építési övezetben kialakulttal ellentétes oldalhatáron álló épület, mint meglévő épület felújítható.

15. Kisvárosias lakóterület (Lk)

57. §

(1) A Kisvárosias lakóterület Lk építési övezetbe legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a)* kereskedelmi, szolgáltató,
- b)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c)* kulturális, közösségi szórakoztató
- d)* szállás jellegű
- e)* igazgatási, iroda és
- f)* sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Lk-1 Kisvárosias lakóterület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a)* az építési övezet jele: Le-1
- b)* a beépítés módja: (K) kialakult
- c)* a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
- d)* a legkisebb kialakítható telekterület: 300 m²
- e)* a legkisebb zöldfelület: 20%
- f)* a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 méter
- g)* az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter
- h)* az előkert legkisebb mélysége 0 és 3 méter között, mely egyben a telek előkerti építési vonalát is jelenti (ek=ev). Az új épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre az építési vonalra.
- i)* az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j)* a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.

k) közműellátás mértéke: teljes.

(4) Amennyiben a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke 5,0 métert nem haladja meg és a szomszédos telekhatároktól mért távolság 3,5-3,5 méternél nagyobb, abban az esetben a főépítmény szabadonállóan is elhelyezhető - az előírt egyéb jogszabályi követelmények figyelembevételével mellett amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, a kiegészítő épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáronállóan vagy az építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadonállóan) is elhelyezhetők. A telek első 15 méteres részén a kiegészítő épületeket csak a rendeltetési egységet magában foglaló épülethez csatlakozóan lehet elhelyezni.

(6) Az építési helyen belül a főépítménynek mindig az utca felől kell elhelyezkednie.

(7) Helyi jelleg miatt egy telken mindkét oldalon álló beépítés esetén az építési övezetben kialakulttal ellentétes oldalhatáron álló épület, mint meglévő épület felújítható.

16. Településközpont terület (Vt)

58. §

(1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközpont területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- 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 és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) új önálló üzemanyagtöltő,
- b) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Amennyiben építésiövezet telkeinek beépítése zárt sorú- hézagosan zárt sorú, előkert nélküli. A kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások:

- a) Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
- b) Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet kialakítani.
- c) Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.

(5) Amennyiben a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke 7,5 métert nem haladja meg és a szomszédos telekhatároktól mért távolság 4-4 méternél nagyobb, abban az esetben a főépítmény szabadonállóan is elhelyezhető - az előírt egyéb jogszabályi követelmények figyelembevételével mellett amennyiben a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadonálló épület elhelyezést is lehetővé teszik, a kiegészítő épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáronállóan vagy az építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadonállóan) is elhelyezhetők. A telek első 15 méteres részén a kiegészítő épületeket csak a rendeltetési egységet magában foglaló épülethez csatlakozóan lehet elhelyezni.

(7) Az építési helyen belül a főépítménynek mindig az utca felől kell elhelyezkednie.

(8) Helyi jelleg miatt egy telken mindkét oldalon álló beépítés esetén az építési övezetben kialakulttal ellentétes oldalhatáron álló épület, mint meglévő épület felújítható.

(9) Vt-1 településközpont terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Vt-1 (kistelkes)
- b) a beépítés módja: (K) kialakult
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 500 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 20%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter.
- h) az előkert legkisebb mélysége 0,0 méter, mely egyben a telek előkerti építési vonalát is jelenti (ek=ev). Az új épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre az építési vonalra.
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- k) közműellátás mértéke: teljes.

(10) Vt-2 településközpont terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Vt-2 (igazgatási)
- b) a beépítés módja: (K) kialakult
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 60%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 700 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 10%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter.
- h) az előkert legkisebb mélysége 0,0 méter, mely egyben a telek előkerti építési vonalát is jelenti (ek=ev). Az új épület legalább egy pontjának illeszkednie kell erre az építési vonalra.
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- k) közműellátás mértéke: teljes.

17. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

59. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
- b) sportépítmény,
- c) üzemanyagtöltő,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és
- e) egyéb közösségi szórakoztató épület is.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Gksz
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 50%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 20%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter.
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) közműellátás mértéke: teljes.

18. Egyéb ipari terület (Ge)

60. §

(1) Az egyéb ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A SZT-n Ge építési övezeti jellel jelölt egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(3) Az építési övezetben a környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású, nem különlegesen veszélyes gazdasági tevékenységhez (például: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, településüzemeltetés stb) szükséges építmények, továbbá kereskedelmi és szolgáltató épület is elhelyezhetők.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető még - az OTÉK 32. § felsoroltak közül -

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
- b) a köztárgyak,
- c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- d) a megújuló energiaforrások műtárgya – kivéve szélérőmű, szélérőmű park – amely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

(5) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(6) Az egyéb ipari területen az alábbi előírásokat is alkalmazni kell:

- a) Amennyiben a területen végzett tevékenység zajkibocsátása meghaladja a zajvédelmi határértéket, akkor zaj elleni védekezésre szolgáló műszaki megoldást, „védőművet” (pl. zaj árnyékoló fal, zajgátló létesítmény stb) az építető a saját területén és saját költségén köteles kialakítani.
- b) Nem helyezhető el bűzös tevékenységet befogadó épület, építmény, még akkor sem, ha az a helyi lakosság alapellátását szolgálja.

61. §

(1) Ge-1 egyéb ipari terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Ge-1 (kistelkes)
- b) a beépítés módja: szabadon álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 25%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége
 - ga) amennyiben azon az SZT telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, akkor 15 méter,
 - gb) amennyiben az SZT nem jelöl telken belüli kötelező zöldfelületet, abban az esetben 5 méter.
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) közműellátás mértéke: teljes.

(2) Az építési övezetben az előírt legnagyobb épületmagasság - technológiailag indokolt mértékig - az épületrészeknél, illetve műtárgyaknál (pl. siló, kémény, terménytároló stb.) legfeljebb 15 méterig növelhető.

62. §

(1) Ge-2 egyéb ipari terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Ge-2 (nagytelkes)
- b) a beépítés módja: szabadon álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 3000 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 25%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 12,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége
 - ga) amennyiben azon az SZT telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, akkor 20 méter,
 - gb) amennyiben az SZT nem jelöl telken belüli kötelező zöldfelületet, abban az esetben 10 méter.
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) közműellátás mértéke: teljes.

(2) Az építési övezetben az előírt legnagyobb épületmagasság - technológiailag indokolt mértékig - az épületrészeknél, illetve műtárgyaknál (pl. siló, kémény, terménytároló stb.) legfeljebb 20 méterig növelhető.

19. Üdülőkész terület (Üü)

63. §

(1) Az üdülőkész területen olyan – általában – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) A Tisza folyó mellett szabályozott üdülőkész területen a vízisportokhoz kötődő, pihenést, a szabadidő eltöltését szolgáló építmények, vendéglátó épület, turistaház, kemping, üdülőtábor, vállalati üdülő helyezhető el.

(3) Az üdülőházas területen állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

(4) Üü üdülőházas terület terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Üü
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 800m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter.
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

20. Különleges terület - Különleges sportterület (szabadtéri versenysport céljára) (K-sp)

64. §

(1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe ágyazottan kialakítható intézmények (sporttelep- ellátó létesítmény – kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás és hozzákapcsolódóan kialakított lakás) elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-sp
- b) a beépítés módja: kialakult (K)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 15%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: teljes

(3) A terepszint alatti építmények az építési helyen belül a 5 % beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.

21. Különleges terület - Különleges piactér, vásártér terület (K-pt)

65. §

(1) Az övezetbe a városi piactér fejlesztési területe tartozik. Az építési övezet a városi piactér és a hozzá szervesen kapcsolódó kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető

- a) Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység,
- b) Lakóépület és kiszolgáló létesítményei,
- c) Szálláshely szolgáltató épület,
- d) Igazgatási épület, iroda, továbbá
- e) A terület kiszolgálásához szükséges parkoló, ill. parkolóház, garázs.

(3) Az építési övezet beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-pt
- b) a beépítés módja: zárt sorú- hézagosan zárt sorú, előkert nélküli. (Z)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.
- g) közműellátás mértéke: teljes.

(4) Az övezet telkeinek beépítése zárt sorú- hézagosan zárt sorú, előkert nélküli. A kétféle beépítési mód spontán módon (igényekhez igazodó) választhatósága, a fokozatos, vagy utólagos zárt sorúsítás érdekében, az épületek kialakítására vonatkozó külön előírások:

- a) Az utcavonaltól számított legalább 10,0 méter mélységéig, tűzfal létesítése kötelező.
- b) Az épület fenti mélységnél hátrább lévő részét az oldalhatáron álló beépítés szabályai szerint is ki lehet kialakítani.
- c) Hézagosan zárt sorú beépítés létesítése esetén legalább 3,0 méteres oldalkert biztosítandó.

(5) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot még nem haladó mértékben építhetők. Önállóan, épület nélkül nem építhető.

(6) A piactérhez tartozó terület építési helyén belül, (nem utcavonalra, attól legalább 10 m-re kerülő épület esetén), szabadonálló épületelhelyezés is megengedett.

22. Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület (Kmü-1, Kmü-2)

66. §

(1) A **Mezőgazdasági üzemi terület Kmü-1** építési övezetbe a meglévő, működő állattartó telep (major) tartozik.

(2) A területen elsősorban:

- a) mezőgazdasági üzemi rendeltetés,
- b) állattartás,
- c) a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök tárolására,
- d) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló rendeltetés,
- e) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés, valamint
- f) a fő rendeltetéshez szorosan kapcsolódó kiegészítő rendeltetés (különösen szociális, irodai, raktár, porta)

céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(3) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kmü-1
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: amennyiben az SZT másként nem jelöli 10 méter
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK előírásai szerint
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK előírásai szerint
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

(4) Kerítés létesítése a védelem biztosítása érdekében szükséges.

(5) Az építési övezetben az előírt legnagyobb épületmagasság - technológiailag indokolt mértékig - az épületrészeknél, illetve műtárgyaknál (pl. siló, kémény, terménytároló stb.) legfeljebb 15 méterig növelhető.

(6) A terepszint alatti építmények, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhetők.

(7) A telepeken, üzemeken belül keletkező szennyvíz, technológiai víz, trágya, trágyalé összegyűjtéséről, kezeléséről zárt rendszerű műtárgyakban a környezetvédelmi hatóság utasításának megfelelően telken belül kell gondoskodni.

(8) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építendő köteles azt biztosítani. minimálisan ½ oldalkert szélességben beültetési kötelezettség.

67. §

(1) A **Mezőgazdasági üzemi terület Kmü-2 építési övezetbe** a meglévő, működő nagyüzemi állattartó telepek (major) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, amelyek nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmasak.

(2) A Kmü-2 mezőgazdasági üzemi terület építési övezetben elsősorban:

- a) mezőgazdasági üzemi rendeltetés,
- b) nagyüzemi állattartás,
- c) mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló rendeltetés,
- d) a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés, valamint
- e) a fő rendeltetéshez szorosan kapcsolódó kiegészítő rendeltetés (különösen szociális, irodai, raktár, porta)

céljára szolgáló építmény(ek) helyezhető(k) el.

(3) A mezőgazdasági üzemi terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kmü-2
- b) a beépítés módja: oldalhatáron álló (O)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége amennyiben az SZT másként nem jelöli 10 méter
- h) közműellátás mértéke: hiányos.

(4) Az építési övezetben az előírt legnagyobb épületmagasság - technológiailag indokolt mértékig - az épületrészeknél, illetve műtárgyaknál (pl. siló, kémény, terménytároló stb.) legfeljebb 25 méterig növelhető.

(5) Kerítés létesítése a védelem biztosítása érdekében szükséges.

(6) A terepszint alatti építmények, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhetők.

(7) A telepeken, üzemeken belül keletkező szennyvíz, technológiai víz, trágya, trágyalé összegyűjtéséről, kezeléséről zárt rendszerű műtárgyakban a környezetvédelmi hatóság utasításának megfelelően telken belül kell gondoskodni.

(8) Amennyiben az építési telek utcafronti szélessége eléri a 30 m , az épületek szabadon álló beépítési móddal is elhelyezhetőek.

23. Különleges terület - Különleges közpark karbantartását kiszolgáló építmények elhelyezését biztosító terület (K-kk)

68. §

(1) Az építési övezet elsősorban közpark karbantartását kiszolgáló épületek és a rendeltetéséhez kapcsolódó egyéb építmények (gépjárműtároló, önálló irodaépület, stb) elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-kk
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: kialakult
- e) a legkisebb zöldfelület: 50%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.
- g) közműellátás mértéke: teljes.

(3) A terepszint alatti építmények, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhetők.

(4) Az építési helyen belül, annak nem beépített részét kétszintes növényállománnyal kell ellátni, mely a zöldfelület legkisebb mértékének számításakor figyelembevehető.

(5) Az építési helyen kívüli rész jelenlegi mocsár, nádas része továbbra is fenntartandó.

(6) A terület lakóterülettel határos telekhatára mentén kétszintes növényállomány kell kialakítani, mely a zöldfelület legkisebb mértékének számításakor figyelembevehető.

24. Különleges terület – Szennyvíztisztító telep terület (K-sz)

69. §

(1) Az építési övezetben a szennyvíztisztítással, és -kezeléssel kapcsolatos technológiai és kezelő építmények, műtárgyak helyezhetők el.

(2) Az építési övezeten belül a tevékenységet kiszolgáló építmények, műtárgyakon kívül csak az alaprendeltetést kiszolgáló, ahhoz szorosan kötődő raktár, iroda és járműtároló helyezhető el.

(3) A szennyvíztelep terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-sz
- b) a beépítés módja: szabadon álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter
- g) terepszint alatti építmény területe az építési helyen belül max. 20 %
- h) a szennyvíztisztító telep technológiai és kezelő építményeit, műtárgyait az SZT-n jelölt építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy a szennyvíztisztító védőtávolsága a lakóterületbe ne nyúljon bele.
- i) közműellátás mértéke: teljes.

(4) Az építési övezetben az előírt megengedett legnagyobb épületmagasság technológiailag indokolt mértékig az épületrészeknél, illetve műtárgyaknál legfeljebb 15 méterig növelhető.

25. Különleges terület - Különleges Gyepmesteri telep területe (K-gyep)

70. §

(1) Az építési övezet elsősorban gyepmesteri telep és kiszolgáló épületi és a rendeltetéséhez kapcsolódó egyéb építmények (gépjárműtároló, önálló irodaépület, stb) elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-gyep
- b) a beépítés módja: szabadon álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.
- g) előkert: OTÉK előírásai szerint
- h) közműellátás mértéke: részleges.

(3) A terepszint alatti építmények, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhetők.

(4) Az ingatlanon található védelmi célú földsánc nem elbontható.

26. Különleges terület - Közmű terület - beépítésre szánt (Kkő)

71. §

(1) Különleges közműterület építési övezet elsősorban:

- a) közmulétesítmény (különösen vízmű, szennyvízátelő, transzformátorállomás), ezek műtárgyai, műszaki és biztonsági berendezései, valamint
- b) a közműhálózat üzemeltetéséhez, a telephely fenntartásához, védelméhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közmű terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: K-km
- b) a beépítés módja: kialakult (K)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 500 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: részleges.

(3) Hírközlési adótorony a *helyi településképi rendeletben* meghatározott helyen helyezhető el, annak magassága legfeljebb 25 méter lehet.

XII. Fejezet
Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

27. Beépítésre nem szánt területek

72. §

A Nagyközség területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közlekedési és közmű területek, ezen belül
 - aa) Köu-o - Összekötő út terület
 - ab) Köu-k - Kiszolgáló út terület
 - ac) Köu-mg - Mezőgazdasági feltáró út
 - ad) Kerékpárút
 - ae) Gyalogút
- b) Erdőterületek, ezen belül
 - ba) Eg - Gazdasági erdő terület
 - bb) Ev - Védelmi erdőterület
- c) Mezőgazdasági terület, ezen belül
 - ca) Má - Általános mezőgazdasági terület
 - cb) Mko-1 - Mezőgazdasági terület (korlátozott nem beépíthető)
 - cc) Mko-2 - Mezőgazdasági terület (korlátozott kismértékben beépíthető)
 - cd) Mh - Halastó terület
- d) Vízgazdálkodási terület
 - da) V-1 - Folyómedrek és parti sávja
 - db) V-2 - Állóvizek, tavak és parti sávja, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
 - dc) V-3 - Nádasok
 - dd) V-Ev - Vízgazdálkodási területen belüli védelmi rendeltetésű erdő terület
- e) Tk - Természetközeli terület
- f) Zöld terület
 - fa) Z-1 - Díszparkok
 - fb) Z-2 - Közparkok
 - fc) Z-3 - Közpark-záportározó
- g) Beépítésre nem szánt különleges terület, ezen belül
 - ga) Kb-t - Különleges temető terület (működő temető)
 - gb) Kb-et - Különleges kegyeleti park terület
 - gc) Kb-id - Különleges idegenforgalmi hasznosításra szánt, jelentős zöldfelülettel kialakítandó terület
 - gd) Kb-b - Különleges bányaterület
 - ge) Kb-en - Különleges kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (naperőmű)
 - gf) Kb-log - Különleges helyi sajátosságot hordozó logisztikai terület

28. Közlekedési és közmű területek

73. §

- (1) A közlekedési és közmű terület lehet
- a) összekötő út terület, melynek jele: Köu-o
 - b) kiszolgáló út terület, melynek jele: Köu-k
 - c) mezőgazdasági feltáró út, melynek jele: Köu-mg
 - d) kerékpárút
 - e) gyalogút

- (2) A közlekedési és közmű területeken elhelyezhető:
- a) országos és helyi közút és annak csomópontja,
 - b) tömegközlekedési megállóhely és építménye
 - c) gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével,
 - d) kerékpárút, gyalogút, köztér, járda, valamint mindezek [(1) a)-d)] csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei,
 - e) a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés,
 - f) a közmű- és hírközlés építményei, továbbá
 - g) utcabútorok, köztárgyak, valamint fasorok.

(3) Az utak szabályozási szélessége az SZT szerinti érték.

(4) A kiszolgáló út, a kerékpárút, a gyalogút, a mezőgazdasági feltáró út szélessége a SZT szerinti érték, illetve annak hiányában kialakult méret.

(5) Amennyiben SZT nem jelöl utat abban az esetben a földhivatali állapot szerinti külterületi utak is útnak tekintendők.

29. Erdőterületek

74. §

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) A Nagyközségben az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) védelmi erdőterület Ev
 - b) gazdasági erdő terület Eg
- lehet.

(3) Az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott területen építmény elhelyezéséhez e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni.

(4) A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

(5) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

(6) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen az új építmények

- a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 méter lehet,
- b) utcai telekhatártól való távolsága legalább 20 méter.

(7) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

30. Általános mezőgazdasági terület (Má)

75. §

(1) A területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben az építmények elhelyezésekor e rendelet előírásain túl az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembevenni.

(3) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal lehet.

(4) Az övezetben

- a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
- b) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- c) a 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal.
- d) A mezőgazdasági területen – a mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telek kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el legfeljebb 10%-os beépítettséggel. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 7,5 méter lehet.

76. §

(1) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 5 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépíttségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépíttség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(2) A birtokközpont telkén az OTÉK 29. § (1) és a (4) bekezdésében foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(3) Birtokközpont területén

- a) a beépítés mód: szabadonálló álló (SZ)
- b) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter.

(4) A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

31. Mezőgazdasági terület (korlátozott) (Mko-1, Mko-2)

77. §

(1) Mko-1 jelű övezetben a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal lehet.

(3) Az övezetben

- a) a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
- b) a 720-1500 m² közötti területnagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
- c) a 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal.
- d) A mezőgazdasági területen – a mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telek kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb

művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el legfeljebb 5%-os beépítettséggel. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 7,5 méter lehet.

(4) Az Mko-1 jelű övezetben a természeti védelemmel érintett ingatlanok esetén épület nem helyezhető el, ez alól kivételt képeznek a vízgazdálkodással, természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények, köztárgyak, közutak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések, vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei, melyek külön jogszabályok szerint helyezhetők el, továbbá a terület használatához szükséges mezőgazdasági épületek (például: karám, szabadtartásos istálló, hodály), melyek alapterülete a 150 m²-t nem haladhatja meg.

(5) Meglévő épület, építmény, műtárgy megtartható, felújítható, de nem bővíthető.

(6) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

78. §

(1) Az Mko-2 jelű övezetbe meglévő kivett major művelési ágú ingatlanok tartoznak.

Az Mko-2 jelű övezetben meglévő kivett major művelési ágú ingatlanok esetén meglévő épület, építmény, műtárgy megtartható, felújítható, bővíthető.

(2) Meglévő épület, építmény, műtárgy megtartható, felújítható, de nem bővíthető.

(3) Az övezet beépítési paraméterei:

a) a beépítés módja: szabadon álló (SZ)

b) a megengedett legnagyobb beépítettség: 10%

c) a legkisebb kialakítható telekterület: 3000 m²

d) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.

32. Vízgazdálkodási terület (V)

79. §

A **Vízgazdálkodási terület – folyómedrek és parti sávja V-1 övezetbe** a Tisza-folyó, partja és közvetlen környezete tartozik. Területén bár milyen létesítményt elhelyezni csak az illetékes Vízügyi szakhatóság hozzájárulásával vonatkozó külön jogszabályok szerint lehetséges.

80. §

(1) A **Vízgazdálkodási terület – Állóvizek, tavak és parti sávja, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja V-2 övezetbe** az állóvizek, tavak medre és parti sávja, valamint a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartozik.

(2) Állóvizek, tavak medre és parti sávja területén sporthorgászat céljait szolgáló közösségi építmények helyezhetők el a külön jogszabályokban foglaltak szerint.

(3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szélességű parti sávot kell biztosítani, melyek az SZT-n jelölésre kerültek.

81. §

(1) A **Vízgazdálkodási terület – Nádasok V-3 övezetbe** a nádasok tartoznak.

(2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

82. §

(1) A **Vízgazdálkodási terület – Vízgazdálkodási területen belüli védelmi rendeltetésű erdő terület V-Ev övezetbe** az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott vízgazdálkodási területen lévő erdők tartoznak.

(2) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles kivételével épületet elhelyezni nem lehet. Épület elhelyezése vonatkozó külön jogszabályok szerint lehetséges.

33. Természetközeli terület (Tk)

83. §

(1) Természetközeli (Tk) területbe az SZT-n lehatárolt területek tartoznak.

(2) Természetközeli területen épület nem helyezhető el.

84. §

A terület felhasználása a vonatkozó jogszabály szerint történhet.

34. Zöld terület (Z)

85. §

(1) A **Közpark – díszparkok (Z-1) övezetbe** a település díszparkjai tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkoszival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést szolgáló építmények, sétaút, továbbá szökőkutak, szobrok, emlékművek, továbbá a terület fenntartásához szükséges épület.

(4) A megengedett legnagyobb beépítettség: 3%, a legkisebb zöldfelület: 70%. A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter.

86. §

(1) A **Közpark – közpark övezetbe (Z-2)** a település pihenő- és játszóparkjai tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekkoszival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely továbbá a terület fenntartásához szükséges épület.

(4) A megengedett legnagyobb beépítettség: 3%, a legkisebb zöldfelület: 70%. A megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 méter.

87. §

- (1) A **Közpark – közpark-záportározó övezetbe (Z-3)** azok a pakosított területek tartoznak, melyek adottságaik miatt záportározó funkcióval (jelentőséggel) is rendelkeznek.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.
- (3) Az övezetben csak a rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

35. Beépítésre nem szánt különleges terület – Különleges temető terület -működő temető (Kb-t)

88. §

- (1) Az építési a településen meglévő, működő temető területe tartozik.
- (2) A övezet beépítési paraméterei:
 - a) az övezet jele: Kt
 - b) a beépítés módja: szabadon álló (SZ)
 - c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
 - d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m²
 - e) a legkisebb zöldfelület: 40%
 - f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,5 méter.
 - g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
 - h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
 - i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
 - j) közműellátás mértéke: hiányos.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető
 - a) sírbolt és síremlék, dísz- és szórókút,
 - b) ravatalozó, urnafal, temetőkápolna,
 - c) rendeltetéshez szükséges iroda,
 - d) üzemeltetési és szociális épület, továbbá
 - e) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (4) Az építési övezetben az előírt megengedett legnagyobb épületmagasság haragtorony és templomtorony esetén 15 méterig növelhető.

36. Beépítésre nem szánt különleges terület – Különleges kegyeleti park terület (Kb-et)

89. §

- (1) Az övezetbe a településen nem működő temető területe tartozik.
- (2) Az övezetben új épület elhelyezni nem lehet.
- (3) Meglévő épület, építmény, műtárgy megtartható, felújítható, de nem bővíthető.

37. Beépítésre nem szánt különleges terület – Különleges idegenforgalmi hasznosításra szánt, jelentős zöldfelülettel kialakítandó terület (Kb-id)

90. §

(1) Az övezetbe a település külterületén kijelölt, jelentős zöldfelület kialakítási kötelezettséggel szabályozott területek tartoznak.

(2) Az övezetben elhelyezhető idegenforgalmi- turisztikai vonzással is rendelkező, pihenő, sport, rekreációs tevékenységek, illetve ezek építményei. (Pl. golfpálya, lovaspálya, szabadidő központ, stb.) Elhelyezhetők tovább a létesítménykehez kapcsolódóan kereskedelmi- szolgáltató, vendéglátó funkciót ellátó építmény is.

(3) A terület övezetének beépítési paraméterei:

- a) az övezet jele: Kb-id
- b) a beépítés módja: szabadon álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 5%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 10000 m²
- e) a legkisebb zöldfelület: 80%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter.
- g) közműellátás mértéke: hiányos.

(4) Terepszint alatti építmény (közmű építmény kivételével) nem létesíthető.

(5) Az épületek padlómagasságát úgy kell megállapítani, hogy a környező lokalizációs vonal legkisebb szintmagasságát meghaladja.

38. Beépítésre nem szánt különleges terület – Különleges bányá terület (Kb-b)

91. §

(1) Az övezetbe - nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület, mely elsősorban a bányászati és az ezzel összefüggő létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet a nagyközség területén új, jelenleg működő és korábbi bányák területeit foglalja magába.

(3) A bányák területén csak a bánya üzemeléséhez szükséges létesítmények építése engedélyezett.

(4) Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:

- a) az övezet jele: Kb-b
- b) a beépítés módja szabadonálló (SZ);
- c) a beépítettség mértéke 2 %;
- d) a kialakítható legkisebb telekméret 10000 m²;
- e) a kialakítható legkisebb telekszélesség 50 m;
- f) legnagyobb megengedhető épületmagasság 9.0 m

(5) Az építési övezetben az előírt megengedett legnagyobb épületmagasság technológia építmények (siló) esetén 20 méterig növelhető.

39. Beépítésre nem szánt különleges terület – Különleges kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-en)

92. §

- (1) Az övezet a megújuló energia hasznosítást szolgáló, 5MW-nál kisebb teljesítményű kiserőmű/napelempark számára kijelölt területek tartoznak.
- (2) Az övezetben elhelyezhetők a napenergia hasznosítását szolgáló építmények, műtárgyak, napelempark és kiszolgáló építményei.
- (3) Az övezetben az építmény-elhelyezés és telekalakítás feltételei a következők:
 - a) az övezet jele: Kb-en
 - b) a beépítés módja szabadonálló (SZ);
 - c) a beépítettség mértéke 2 %;
 - d) a kialakítható legkisebb telekméret 1000 m²;
 - e) legnagyobb megengedhető épületmagasság 4.5 m

40. Beépítésre nem szánt különleges terület – Különleges helyi sajátosságot hordozó logisztikai terület (Kb-log)

93. §

- (1) Az övezet megszünt stratégiai üzemanyagtárolót alkotó ingatlanokat tartalmazza.
- (2) A terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető - az (2) bekezdésben foglaltakon kívül -:
 - a) igazgatási, egyéb irodaépület,
 - b) üzemanyagtöltő,
- (4) A területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
- (5) Az övezetének beépítési paraméterei:
 - a) az övezet jele: Kb-log
 - b) a beépítés módja: szabadon álló (SZ)
 - c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
 - d) a legkisebb kialakítható telekterület: 5000m²
 - e) a legkisebb zöldfelület: 70%
 - f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,0 méter
 - g) az előkert legkisebb mélysége: 10 méter
 - h) közműellátás mértéke: hiányos.
- (6) az építési övezetben a technológiailag szükséges építmények magassága meghaladhatja az építési övezeti előírásban megállapított megengedett legnagyobb épületmagasságot, de annak értéke legfeljebb 15 méter lehet.

HARMADIK RÉSZ
Záró és hatályon kívül helyező rendelkezések

94. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 11/2005. (IV.14.) rendelet.


95. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

96. §

E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

Egyek, 2024. május 30.


Dr. Miluczky Attila
polgármester




Csepreginé Kocsis Nóra
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2024.05.30.




Csepreginé Kocsis Nóra
jegyző