

**Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2023. (XII. 14.)
önkormányzati rendelete**

A helyi építési szabályzatról

Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, 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 jogkörében eljáró Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; Körös-Maros Nemzeti Park Igazgatóság; Közép-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Körös-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Közlekedési és Útügyi Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésfelügyelet és Örökségvédelmi Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Szolnoki Bányafelügyeleti Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Technológiai és Ipari Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Technológiai és Ipari Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Technológiai és Ipari Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Nemzeti Földügyi Központ; Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Önkormányzat; Mezőtúr Város Önkormányzata; Mezőhek Község Önkormányzata; Öcsöd Nagyközség Önkormányzata; Békésszentandrás Nagyközség Önkormányzata; valamint Mesterszállás Község Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017.(IX.21.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet alkalmazása

1. §

A rendelet mellékleteit a rendelettel együtt kell alkalmazni:

- a) 1. melléklet SZT-I jelű Szabályozási tervlap - Belterület
- b) 2. melléklet SZT-II jelű Szabályozási tervlap – Külterület
- c) 3. melléklet SZT-III jelű Szabályozási tervlap – Üdülőterület
- d) 4. melléklet függelék tartalmazó, az országos településrendezési és építési követelmények egyes előírásaitól való eltérések felsorolását tartalmazza

2. Fogalom meghatározások

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- 1. **Fekvő telek:** olyan korábban kialakult közbenső telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átlagos mélysége nem éri el a 20 métert.
- 2. **Háromszintű növényállomány:** a telek zöldfelülettel borított területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- 3. **Haszonállat:** a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III.31.) FVM rendelet és az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V.28.) FM rendelet szerinti haszonállatok.
- 4. **Minimális telekszélesség (kialakítható legkisebb telekszélesség):** A telekszélesség azon értéke, mely értéknél kisebb csak a telek egyharmad hosszában megengedett.
- 5. **Pavilon jellegű építmény:** szilárd alappal nem rendelkező, általában szerelt szerkezetű, emberi tartózkodásra alkalmas építmény.
- 6. **Saroktelek:** olyan földrészlet, amely legalább két szomszédos oldalán közterülethez vagy magánúthoz csatlakozik.
- 7. **Telekmélység:** a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületi mérete.
- 8. **Telekszélesség:** A földrészlet oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között.
- 9. **Terepszint alatti beépítettség mértéke:** A terepszint alatti építmény(ek) által műszakilag igénybevett terület bruttó nagyságának és a telek sík vetületi területének %-ban kifejezett aránya.
- 10. **Útsorfa:** egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságú és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
- 11. **Vendéglátás:** kész- vagy helyben készített ételek, italok jellemzően helyben fogyasztás céljából történő forgalmazása, ideértve az azzal összefüggő szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységet is.
- 12. **Védőfásítás, védő zöld sáv:** a kijelölt területen legalább 8 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 8 m-nél szélesebb terület esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
- 13. **Zavaró hatású gazdasági tevékenység:** A falusias és kertvárosias lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

3. Belterülethatár módosítás

3. §

A belterületbe csatolható területeket a Szabályozási terv tartalmazza.

II. Fejezet **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

4. Közterületen elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések

4. §

(1) Ha az építmény a rendeltetése szerint a jogszabályi előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak,
- b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
- c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
- d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
- e) alkalmi vásárok építményei,
- f) árusító pavilon a (2) bekezdés figyelembevételével,
- g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
- h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településképi rendeletben meghatározottak szerint,
- i) park és játszótér építményei.

(2) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan meghatározott időre, csak külső árusítással létesíthető és üzemeltethető, amely közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvíz-elvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított.

5. Közterületi zöldfelületekre, közforgalom számára átadott magánutak menti zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. §

(1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló növényzetet kell telepíteni, összhangban jelen rendelet vonatkozó egyéb előírásaival.

(2) 14m, vagy attól szélesebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor, 12-14 m közötti közterületek megnyitásánál és kialakításánál az útpályával párhuzamos egyoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet eltérni, amennyiben a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.

(3) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely kizárólag fásított parkolóként kerülhet kialakításra. Minden megkezdett 4 db várakozó-(parkoló) hely után 1 db lombos fa telepítendő, az OTÉK-ban foglalt egyéb feltételek betartásával.

III. Fejezet **A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELME VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

6. §

(1) A település közigazgatási területén a Natura 2000 területek és az ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, mely területeken a vonatkozó jogszabályok előírásainak figyelembevételével az alábbi előírások vonatkoznak:

- a) új építmények —amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők, területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhelyviszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- b) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható,
- c) szél erőmű, naperőmű nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet, épületen elhelyezve,
- d) bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások szerint történhet, új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető,

(2) A szabályozási terven jelölt, országos védettséget élvező (ex lege védett) kunhalmok védelme érdekében:

- a) kunhalmok területén tevékenységek oly módon folytathatók, hogy a kunhalmok jellegzetes alakzata ne sérüljön, építési tevékenység során terepalakítás kunhalom területét nem érintheti,
- b) a Szegény–zugi halom 100,00 m–es sugarú környezetében, az egyéb kunhalmok körüli 30,0 méteres körzetben talajbolygatással járó tevékenységet folytatni tilos,

(3) A szabályozási terven jelölt „tájképvédelmi területen” a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvása biztosítandó. A tájképi egység megőrzése és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a telekhasználat és építés során:

- a) szél erőmű, naperőmű nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet,
- b) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni,
- c) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

IV. Fejezet KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

6. A levegő védelme

7. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú területet, zöldterületet, közjóléti erdőterületet.

(2) Levegőtisztaság-védelmi védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek - kivéve a telepítésre kerülő, vagy a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt - nem helyezhetők el.

(3) Az országos ökológiai hálózat magterületei és a Natura 2000 területek területei levegőtisztaságvédelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők. E területek térségében kizárólag olyan létesítmények engedélyezhetők, amelyek esetén e területeken az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

7. Klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

8. §

A gazdasági terület építési övezeteiben és a K-Mű jelű építési övezetben a telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének legalább felét a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.

8. A föld védelme

9. §

(1) Építési tevékenység során feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(3) Építési tevékenység során a telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme és a felszíni vizek elvezethetősége a telek területén belül rendezetten biztosított legyen.

9. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

10. §

(1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, ilyen építmény nem helyezhető el.

(3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(4) 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

(5) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vizek környezetében építmények elhelyezése esetén a vízfolyások mentén a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

10. Hulladékok kezelése

11. §

(1) Lakó- és vegyes területen kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építményekhez kapcsolódóan keletkezhet veszélyes hulladék, különösen gyógyszerár, orvos, javítószolgáltatások, szépségipari szolgáltatások, vendéglátás, élelmiszerüzlet építményeiben keletkező hulladék.

(2) A hulladékgazdálkodási közszolgáltatásba nem bekapcsolt területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

11. A környezeti zaj elleni védelem

12. §

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a településszerkezeti tervben szereplő meglevő és elhatározott terület-felhasználások területén a külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglevő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.

V. Fejezet

KATASZTRÓFAVÉDELEM

13. §

(1) Mesterszállás település vonatkozó jogszabály szerinti katasztrófavédelmi besorolása II. kategória.

(2) A tűzivíz ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor

- a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igényt feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
- b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
- c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.

(3) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, és alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.

VI. Fejezet

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

12. Általános előírások

14. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, teljes útrekonstrukciónál:

- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - ac) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - ad) beépítésre szánt területen a megvilágításról gondoskodni kell
- b) magán út esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

- a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
- b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - ba) 12 m-t meghaladó, 14 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - bb) 14 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg
- c) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy zárt csapadékcatorna építésével kell megoldani.

(6) A településen közművek nyomvonalát érintő területen tereprendezési és feltárási munkát csak szakhatóságok mellett az érintett közmű üzemeltetők hozzájárulásával, szükség esetén felügyeletével szabad végezni.

13. Közművesítés mértékének az előírása

15. §

Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen –a meglévő üdülőterület kivételével- biztosított:

- aa)* a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, közüzemű-közhálózati szennyvízelvezetés és termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval
- ab)* jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- ac)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b)* a beépítésre szánt meglevő üdülőterületen is a teljes közműellátás biztosítása szükséges, ettől eltérni csak azoknál a még csatornázatlan területen fekvő üdülő telkeknél lehet, ahol a keletkező szennyvízmennyiség a havi egyszeri szennyvízszippantásnál (átlagosan nem haladja meg a keletkező szennyvíz a napi 200 l/nap-t) többet nem igényel és biztosított:
 - ba)* a közcsontra hálózat kiépítéséig átmenetileg a közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, termikus energiaellátás földgázzal, vagy villamosenergia és/vagy megújuló energiahordozóval, valamint a szennyvíz víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe történő összegyűjtése és a kijelölt ürítő helyre szállíttatása.
 - bb)* jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - bc)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c)* a beépítésre nem szánt vízbázis védelmi, vagy kiemelt vízminőség védelmi, vagy belvízzel veszélyeztetett területen emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - ca)* a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - cb)* a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - cc)* jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - cd)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- d)* a beépítésre nem szánt *b)* bekezdés alá nem tartozó területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:
 - da)* a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - db)* a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - dc)* jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - dd)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett
- e)* a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

14. Vízellátás

16. §

Új közüzemi vízelosztó hálózat csak a szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.

15. Szennyvízelvezetés

17. §

(1) A település teljes közigazgatási területén a felszín alatti vizek védelme érdekében sem a szennyvíz, sem a tisztított szennyvíz közvetlen talajba nem szikkasztható.

(2) A településen keletkező szennyvíz elvezetésére újonnan kizárólag elválasztott rendszerű vízelvezetés építhető.

(3) A beépítésre nem szánt vízbázis védelmi vagy belvízzel veszélyeztetett területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

- a)* a szennyvíz közcsontra hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni a keletkező szennyvíz mennyiségétől függetlenül,

- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó-kocsi szállítókapa­ci­tá­si­tát és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - c) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállítókapa­ci­tá­si­tát (kb. 5-7 m³-t) és 200 m-től nagyobb távolságra érhető el a közcsatorna hálózat, akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ca) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - cb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - cc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - cd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást az bármekkora távolsággal érhető el.
- (4) A beépítésre nem szánt területen, amely nem tartozik a (3) bekezdés alá, létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m³-t) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a helyi szippantó kocsi szállító kapacitását (kb. 5-7 m³-t) akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bc) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell építeni a közcsatorna csatlakozást.
- (5) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.
- (6) Közcsatornába, csak az arra előírt és megengedett szennyezettségű szennyvizek vezethetők. Attól eltérő szennyezettségű (különösen káros és veszélyes anyagokat tartalmazó) szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt, a szennyezettséget okozó telephelyen belül kell előtisztítani, ill. előkezelní a közcsatornába vezetésre vonatkozó előírások biztosításáig.
- (7) A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterülete 150 m, a szennyvízátemelő műtárgy védőtávolsága:
- a) védelem nélkül 150 m
 - b) búzzárral ellátva 20 m
 - c) hatásvizsgálat alapján megállapított mérettel a kijelölt védőtávolságán, hatásterületen belül új területhasznosításra területet igény bevenni csak környezetvédelmi hatástanulmány alapján lehet, az abban előírtak betartásával.

16. Felszíni vízrendezés, árvízvédelem, belvízvédelem

18. §

- (1) Ha a vízgazdálkodási terület ingatlan-nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali nyilvántartást kell figyelembe venni. Az ebből adódó kártalanítás nem az önkormányzatot terheli.
- (2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A partél kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (3) Nagyvízi mederrel érintett területen csak az arra vonatkozó előírásokban megengedett területhasznosítás valósítható meg, attól eltérő új területhasznosítás nem jelölhető ki.
- (4) Nagyvízi meder területén a korábbi hatályos településrendezési eszközök alapján már építési jogot szerzett épület építésénél a padlószint a mértékadó árvízszint + 1 m biztonsági magasításnak megfelelő szinten jelölhető ki és figyelembe kell venni, hogy az árvízi védelmét egyedileg kell megoldani és az épület árhullámok levonulásakor elöntésre kerülhet.
- (5) A nagyvízi meder, hullámtéri területre vonatkozó jogszabályban megengedett hasznosítástól eltérő új hasznosítású építési tevékenység csak akkor lehetséges:
 - a) ha az árvíz elleni védelem már kiépült, vagy megoldott
 - b) az árvízi védelem kiépítése, kialakítása az illetékes hatóságokkal engedélyezett módon történt
 - c) a terület mentetté vált és annak a szükséges átminősítése is megtörtént.
 - d) új útépítés esetén annak műszaki kialakításakor a víz akadálymentes területét, áramlását biztosítani kell.
 - e) töltésen út akkor építhető, ha a töltés az út terhelésére méretezett.
- (6) Töltés mentett oldalán a fakadóvízzel veszélyeztetett sávban felszín alatti építési tevékenység csak az illetékes vízügyi hatósággal egyeztetve végezhető.
- (7) Belvíz-elöntéssel erősen veszélyeztetett, mélyebb fekvésű területen építeni csak a vízrendezést követően, az építési hely vízmentességének megoldását követően (a max. belvízmagasság felett 1 m-es padlószinten) lehet.

17. Csapadékvíz elvezetés

19. §

- (1) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) Csapadékvíz a telkekről csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető az út, vagy az élővíz kezelőjének hozzájárulása és befogadói nyilatkozata alapján:
 - a) vagy közvetlen csatlakozás kiépítésével,
 - b) vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja, a szomszédos telken átvezetéssel, az arra vonatkozó előírások betartásával.
- (3) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására az építetőnek telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min. 1 m³ helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat

kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(4) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Egyéb vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(5) behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy

- a) a kocs behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy kocs behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
- c) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- d) a vízszállítás akadálymentes legyen,
- e) nyílt árkos felszíni vízelvezetéssel javasolt területen az árok telkenkénti 3,5 m-nél hosszabb szakaszon történő lefedése, vagy zárt csatornás elvezetéssé alakítása nem megengedett sem parkolási, sem közlekedés fejlesztési cél érdekében.

(6) A telekhatárra épített épületek ereszcsonát, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

18. Villamosenergia ellátás

20. §

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településképi rendeletben előírtak szerint építhető.

(2) Beépítésre nem szánt területen –erdőterület kivételével- egy oldali közös oszlopsoron kell a villamosenergia szolgáltatást nyújtó és a vezetékes hírközlési hálózatokat elhelyezni, amelyre egyben a felmerülő közvilágítási igény esetén, a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetők.

- a) Közös oszlopsorra való telepítés bármilyen akadályoztatása esetén az építendő hálózatot földalatti elhelyezéssel lehet csak kivitelezni.
- b) Erdőterületen föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az, nem igényel erdőirtást, ha a föld feletti hálózatépítésre erdőirtás igénye merülne fel a hálózatot az erdőkarbantartást is szolgáló nyiladékbán földalatti telepítéssel lehet építeni.

(3) Új villamos energia ingatlan-bekötést csak földalatti csatlakozás kiépítésének lehetőségét is biztosítva szabad kivitelezni még akkor is, ha az építéskor a közhálózat oszlopsoron halad.

19. Földgázellátás

21. §

Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.

20. Megújuló energiahordozó hasznosítás

22. §

(1) Háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű, valamint naperőmű csak akkor létesíthető, ha teljesíti az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokat. Szél erőmű elhelyezése esetén a védőterület (dőléstávolság) telken belül biztosítandó.

(2) A megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a településképi rendelet követelményeinek betartásával helyezhető el.

(3) Amennyiben a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket.

21. Vezetékes elektronikus hírközlés

23. §

(1) Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településképi rendeletben előírtak szerint építhető.

(2) Új elektronikus hírközlési hálózatokat, beépítésre nem szánt területen területgazdálkodási okokból a villamosenergia elosztási, a közvilágítási és egyéb hírközlési szabadvezetékekkel közös, egyoldali oszlopsorra kell fektetni, amelyre egyben a közvilágítást szolgáló lámpafejek is elhelyezhetőek.

22. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

24. §

Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a település arculati kézikönyv és településképi rendelet rögzíti.

VII. Fejezet

VÉDŐTERÜLETEK—VÉDŐTÁVOLSÁGOK—HATÁSTERÜLETEK

25. §

(1) Az igazgatási területen építési korlátozás áll fenn a közutak mentén a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvényben (a továbbiakban: Közúti közlekedési tv.) foglaltak szerint.

(2) A közművezetékek jogszabályokban előírt védőterületeit biztosítani kell.

(3) A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 150 m. A védőtávolságon belül lakó- üdülő- és vendéglátó épület, élelmiszer tároló vagy feldolgozó gazdasági épület, létesítmény, tanyagazdaság, továbbá birtokközpont lakóépülete és szálláshely nem helyezhető el.

(4) A vízműutak körüli 10 m sugarú területen be kell tartani a belső védőövezetre külön jogszabályban előírt korlátozásokat.

(5) Az árvízvédelmi töltés 10-10 m-es védősávján belül épületet és a töltés állagát veszélyeztető, a töltés karbantartását gátló, vagy az árvízi védekezést gátló építményt és növényzetet nem szabad elhelyezni, a védősávokon gyepművelés tartandó fenn. A töltés felőli telekhatárra zárt kerítés nem építhető. A hullámtéren elhelyezett nem vízgazdálkodási célt szolgáló létesítmények megközelítését a védősávon kívül kell megoldani.

(6) Az árvízvédelmi töltés mentén a hullámtéren a vízdoldali töltésláb vonalától mért 60 m-en, a mentett oldalon pedig 110 m-en belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat

létesíteni, tavat kialakítani, a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak külön jogszabályban foglalt feltételek betartásával, a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehet.

VIII. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK; Tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás

23. Telekalakítás

26. §

- (1) Nyúlványos telek újonnan a településen nem alakítható ki.
- (2) A közforgalom elől el nem zárt magánutakat a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani. A telkek megközelítésére szolgáló magánútnak a telkekre előírt közműellátás biztosítására is alkalmasnak kell lennie. A legalább 12 méter széles magánutakat legalább egyoldali fasorral kell kialakítani.
- (3) Gazdasági, vegyes vagy különleges terület építési övezeteiben, övezeteiben 12 méternél, egyéb területen 6,0 méternél keskenyebb telekszélességű új magánút nem alakítható ki.
- (4) 150 méternél hosszabb zsák magánút végforduló nélkül nem alakítható ki.
- (5) Lakóterületen telekalakítással létrehozható új telek, ha arról a részletes építési övezeti előírás máshogy nem rendelkezik, legfeljebb az egyes építési övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekméret háromszorosa lehet.

24. Településrendezési kötelezések

27. §

A Szabályozási terven jelölt „Beültetési kötelezettséggel érintett terület”-et az építtetőnek vagy a telekkel rendelkezni jogosultnak, a Szabályozási terven jelölt szélességben, az építési tevékenységgel egyidejűleg védő zöld sávként kell kialakítani, és azt folyamatosan fenntartani.

IX. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

25. Építés általános feltételei

28. §

- (1) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény – kivéve közmű műtárgy - csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény után építhető.
- (2) Azokban az építési övezetekben, ahol az építési övezeti előírások a terepszint alatti beépítést lehetővé teszik, terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (3) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy;

- b) hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig, vagy 4 m² alapterületig;
- c) kerti építmények.
 - ca) tetővel fedett kerti építményből telkenként legfeljebb 2 db létesíthető
 - cb) a tetővel fedett kerti építmény tetejének vízszintes vetülete építményenként max. 12 m² lehet.

(4) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető, műtárgyak terepszinttől mért legnagyobb magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.

(5) A település teljes területén konténer építmény, mobilház helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért 6-6 m-en belül építmény, a műszaki infrastruktúra létesítményei kivételével, nem helyezhető el.

(7) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(8) „A közterületen belüli vízfelülettel, illetve közterület menti vízfelülettel (csatorna, árok) közvetlen határos ingatlanok esetében a hídon keresztüli útkapcsolat is közútkapcsolatnak tekinthető.”

26. Tereprendezés, támfal, kerítés

29. §

(1) Építmények a természetes terepszinthez illesztetten alakíthatók ki.

(2) Amennyiben rézsű kialakítása szükségessé válik, a rézsű állékonyságának biztosítása érdekében 1,5 lábasnál meredekebb (33,69°-nál nagyobb hajlásszögű) rézsű nem alakíthatók ki.

(3) Erdőterület övezeteiben és mezőgazdasági terület övezeteiben – kivéve tanya és birtokközpont területét - csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, vagy természetvédelmi célból létesíthető kerítés.

27. Beépítési mód, építési hely

30. §

(1) Újonnan beépítésre kerülő, vagy jelentősen átépítésre kerülő területen, oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, melynek következtében a két szomszédos épület oldalfala közös telekhatárra kerülhet. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(3) Saroktelek esetében az előkerti építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon (a csatlakozó utcákban jellemző, az út-csatlakozástól számított legalább 3-3 telken meglévő épületek előkertjének átlagával számolva); ennek hiányában minimum 3-3 m).

- (4) Az előkert építési vonal, beépített utcaszakasz esetén, a legalább 70%-ban az ingatlan-nyilvántartásban is bejegyzett meglévő állapothoz igazodó legyen.
- (5) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:
- a) lakó építési övezetek esetében: 5 m;
 - b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 m;
 - c) egyéb építési övezet esetében: 5 m, ha az építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

28. Állattartás céljára szolgáló építmények

31. §

- (1) Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec építményektől, létesítményektől való legkisebb távolsága:
- a) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,
 - b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,
 - c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűt vagy ásott kúttól 25 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.
- (2) Haszonállat tartására szolgáló építmény padozata hézagmentesen, szilárd burkolattal alakítható ki. Nagytestű haszonállat trágyalé gyűjtése számára kizárólag fedett, zárt, szivárgásmentes kialakítású trágyalétároló építhető.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. Fejezet BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

29. Falusias lakóterület általános előírásai

32. §

- (1) A falusias lakóterület építési övezeteiben (Lf) elhelyezhető:
- a) telkenként egy lakóépület, legfeljebb két lakással, valamint
 - b) mező- és erdőgazdasági,
 - c) lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó
 - d) szállás jellegű
 - e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
 - f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület.
- (2) Az Lf-1 és Lf-2 építési övezetekben 25 m telekszélességig kötelező az oldalhatáron álló beépítés; ennél nagyobb telekszélesség esetén az építési telek szabadonállóan is beépíthető.
- (3) Az Lf-1 jelű építési övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló

- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ha) az előkert: 5,0 m
 - hb) az oldalkert: 4,0 m
 - hc) a hátsókert: 10,0 m
 - hd) a beépíthető terület határa az utcavonaltól mért legfeljebb 50,0 m lehet, a hátsókert előírásainak betartásával.

(4) Az Lf-2 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1100 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16,0 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ha) az előkert: 5,0 m
 - hb) az oldalkert: 4,0 m
 - hc) a hátsókert: 10,0 m

(5) Az Lf-3 jelű építési övezetbe Alsómesterszállás lakóterületei tartoznak. Az Lf-3 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 18,0 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- h) Az előkert mérete 5,0 m.

30. Intézmény területek

33. §

(1) Intézmény terület építési övezeteinek (Vi) építési telkein több épület is elhelyezhető.

(2) A Vi-1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1200 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 18,0 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

- h)* Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ha)* az előkert: 5,0 m
 - hb)* a hátsókert: 10,0 m
 - i)* Az építési övezetben nevelési, oktatási, továbbá legfeljebb 1 lakásos lakó rendeltetésű épület helyezhető el.
- (3) A Vi-2 jelű építési övezet előírásai:
- a)* Beépítési mód: szabadonálló
 - b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m²
 - c)* Kialakítható legkisebb telekszélesség: 14,0 m
 - d)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 50 %
 - e)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
 - f)* Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
 - g)* Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
 - h)* Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ha)* az előkert: 0,0 m
 - hb)* a hátsókert: 4,0 m
 - i)* Az építési övezetben egészségügyi, szociális, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, kulturális, közösségi szórakoztató és sport, továbbá legfeljebb 1 lakásos lakó rendeltetésű épület helyezhető el.
- (4) A Vi-3 jelű építési övezet előírásai:
- a)* Beépítési mód: szabadonálló
 - b)* Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m²
 - c)* Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
 - d)* Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
 - e)* Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
 - f)* Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
 - g)* Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ga)* az előkert: 5,0 m
 - gb)* az oldalkert: 4,0 m
 - gc)* a hátsókert: 6,0 m
 - h)* Az építési övezetben hitéleti rendeltetésű épület helyezhető el.

31. Kereskedelmi, szolgáltató területek

34. §

- (1) A Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezetek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
 - a)* a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b)* kereskedelmi, szolgáltató;
 - c)* iroda;
 - d)* gazdasági tevékenységi célú épületen belül telkenként egy darab, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést is tartalmazhat, telkenként egy lakást.
- (3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(5) A Gksz jelű építési övezetekben a telkeken belül, a telekhatár mentén, legalább 3 m széles védőfásítás telepítendő.

(6) A Gksz-1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 2000 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 20,0 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- h) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ha) az előkert: 5,0 m
 - hb) az oldalkert: 5,0 m
 - hc) a hátsókert: 6,0 m

(7) A Gksz-2 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 10.000 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- h) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ha) az előkert: 10,0 m
 - hb) az oldalkert: 10,0 m
 - hc) a hátsókert: 10,0 m

32. Üdülőházas üdülőterület

35. §

(1) Az üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben (Üü) olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az Üü-1 jelű építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken kívül elhelyezhető rendeltetések:

- a) az üdülőházas üdülőterület kiszolgálását biztosító iroda,
- b) a terület rendeltetésével összhangban lévő kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
- c) sport,
- d) az üdülőépületen belül telkenként egy darab, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Az Üü-1 jelű építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,

- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály – tároló,
- d) kerti építmény,
- e) napkollektor,
- f) saját szükségletet kielégítő tüzelőanyag tároló,

(4) Az Üü-1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 3000 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30,0 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 20 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Az épületmagasság legkisebb értéke: 6,0 m
- h) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m
- i) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:
 - ia) az előkert: 15,0 m
 - ib) az oldalkert: 6,0 m
 - ic) a hátsókert: 10,0 m

33. Hétvégiházas üdülőterület

36. §

(1) A hétvégiházas üdülőterület építési övezeteiben (Üh) elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek helyezhetők el.

(2) Az Üh-1 jelű építési övezetben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken kívül elhelyezhető rendeltetések:

- a) az üdülőnépességet szolgáló kereskedelmi, szolgáltató jellegű rendeltetésű épületek,
- b) sportépítmények.

(3) Az Üh-1 jelű építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály – tároló,
- d) kerti építmény,
- e) napkollektor,
- f) saját szükségletet kielégítő tüzelőanyag és gáztároló,
- g) komposztáló.

(4) Az Üh-1 jelű építési övezetben az SZT-III jelű Szabályozási terven „kötelezően megtartandó zöldfelület”-ként jelölt területen épületek nem alakíthatók ki, az élővilág védelme és tájvédelmi szempontból a természetes, természetközeli növényzet megőrzendő, növénytelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fajok telepíthetők.

(5) Az Üh-1 jelű építési övezetben a Harangzugi-Holt-Körös (harangzugi Körös-holtág) partra kifutó telekvégek hátsó, 10,0 m – es sávjában építmény nem helyezhető el.

(6) Az Üh-1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: oldalhatáron álló

- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 800 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 12,0 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 10 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m
- h) Az előkert: 3,0 m

34. Beépítésre szánt különleges területek

37. §

(1) A beépítésre szánt különleges területbe (K) azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

- a) K-Mü: mezőgazdasági üzemi terület,
- b) K-Szt: szennyvíztisztító területe.

35. Beépítésre szánt különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület

38. §

(1) A K-Mü terület az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló külterületi majorok, mezőgazdasági telephelyek területe.

(2) A K-Mü terület építési övezeteiben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) gazdasági,
- b) mező- és erdőgazdasági üzemi,
- c) állattartási és állattenyésztési,
- d) mezőgazdasági termék feldolgozási,
- e) raktár, tárolás,
- f) mezőgazdasági gépjavító,
- g) mezőgazdasági termeléshez kapcsolódó szállásépületek,
- h) iroda,
- i) szolgálati, tulajdonosi lakás és
- j) biztonsági okokból szükséges épületek.

(3) A K-Mü terület építési övezeteiben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály – tároló,
- d) kerti építmény,
- e) állatól, állatkifutó,
- f) trágyatároló,
- g) komposztáló,
- h) siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,

- i) saját energiaszükséglet előállításához szükséges alternatív energia-források létesítményei, építményei,
- j) biztonsági okokból szükséges műtárgyak és
- k) zászlótartó oszlop.

(4) A K–Mű terület építési övezeteiben a gépjárművek közlekedésére szolgáló területeket portalanított szilárd burkolattal kell ellátni.

(5) A K–Mű terület építési övezeteiben előírt, a telek legkisebb zöldfelülettel borítandó területének egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.

(6) A K-Mű/1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 30.000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m, de technológiai torony, terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony terepszinttől mért legnagyobb magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasság mértékét.

(7) A K-Mű/2 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 45.000 m²
- c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 15 %
- d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m, de technológiai torony, terményszárító, silótorony, takarmánykeverő és víztorony terepszinttől mért legnagyobb magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasság mértékét.

(8) A K-Mű/2 építési övezetbe tartozó területek az ökológiai hálózat ökológiai folyosó területeként nyilvántartottak. Az építési övezetben épületek, műtárgyak elhelyezése, a terület használata a természetvédelmi érdekekkel összhangban, a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban foglaltak figyelembevételével történhet.

36. Beépítésre szánt különleges terület – Szennyvíztisztító területe

39. §

(1) A K-Szt/1 építési övezetbe a települési folyékony- és iszapszerű hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület tartozik.

(2) A K–Szt/1 építési övezetben az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) folyékony hulladék-kezelési technológiához kapcsolódó,
- b) településgazdálkodási, településüzemeltetési,
- c) iroda,
- d) tárolás és
- e) biztonsági okokból szükséges épületek.

(3) A K–Szt/1 építési övezetben melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozás műtárgy,
- b) hulladéktartály – tároló,
- c) siló, ömlesztett anyag, folyadék-, és gáztároló,
- d) biztonsági okokból szükséges műtárgyak,
- e) alternatív energia-források létesítményei, építményei és
- f) zászlótartó oszlop.

(4) A K-Szt/1 építési övezetben a folyékony hulladék kezelésére szolgáló területet körül kell keríteni.

(5) A K-Szt/1 építési övezetben előírt, a telek legkisebb zöldfelülettel borítandó területének egy részét a telekhatár mentén egybefüggően, védő zöld sávként kell kialakítani.

(6) A K-Szt/1 jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 1100 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 25,0 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 40 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 40 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m

XI. Fejezet *BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK*

37. Közlekedési területekre vonatkozó előírások

40. §

(1) A közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek.

(2) A közlekedési terület övezetei a Szabályozási terven eltérő színezéssel jelölt közúti közlekedési területek: országos mellékút, fontosabb helyi út területek és közúti közlekedési célú egyéb helyi utak területe.

(3) A közúti közlekedési területek, létesítmények, szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza, a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye stb.) irányadónak tekintendők.

(4) A közúti közlekedési területek szabályozási szélességén belül a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű létesítmények, valamint utcabútorok, helyezhetők el, továbbá utcafásítás végezhető az út kezelőjének hozzájárulásával. Épületek nem helyezhetők el.

(5) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(6) Közmű és hírközlési létesítmény belterületen csak közterületen helyezhető el, külterületen a hálózati infrastruktúrák és külterületi vezetékek biztonsági sávját a vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.

38. Zöldterületek általános előírásai

41. §

(1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.

(2) A zöldterületek területi kiterjedésük, funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) közparkok övezete Zkp
- b) közkertek övezete Zkk

(3) A zöldterület övezeteiben kizárólag a terület rendeltetésszerű használatához szükséges felszíni parkolóhelyek alakíthatók ki, terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

(4) A zöldterület övezeteiben az egyes telkek zöldfelülettel borított részének legalább 1/3-át háromszintű növényállomány alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb felét boríthatja.

(5) A Zkp/1 övezet előírásai:

- a) a zöldterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények, közösségi tér, piactér építményei és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Beépíthető legkisebb telek területe: 5000 m²
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 3 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 0 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m

(6) A Zkk/1 övezet előírásai:

- a) az övezetben a zöldterület funkciójához kapcsolódó, a pihenést, testedzést szolgáló műtárgyak, kerti építmények, köztárgyak helyezhetők el, épületek nem alakíthatók ki
- b) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %

39. Erdőterületek

42. §

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) védelmi erdőterület övezetei Ev
- b) közjóléti erdőterület övezetei Ek
- c) gazdasági erdőterület övezetei Eg
- d) vízgazdálkodási célú erdőterület övezetei Eht

(2) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól, és az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Az erdőterületeken – kivéve a vízgazdálkodási célú erdőterületeket – kizárólag vadvédelmi kerítés létesíthető. A vízgazdálkodási célú erdőterület övezetben kerítés nem létesíthető.

40. Védelmi erdőterület

43. §

- (1) Védelmi erdőterületbe (Ev) a környezetvédelmi célokat szolgáló, valamint a természetvédelmi szempontból értékes, érzékeny erdők tartoznak.
- (2) Az Ev-1 jelű övezetbe a környezetvédelmi célokat szolgáló erdők – talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, mezővédő erdők – tartoznak.
- (3) Az Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteiben kizárólag olyan műtárgyak (pl. nyomvonal jellegű közmű építmények) helyezhetők el, amelyek az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák. Védelmi rendeltetésű erdőterületek övezeteiben épületek nem helyezhetők el.

41. Közjóléti erdőterület

44. §

- (1) Az Ek-1 jelű közjóléti erdő övezetbe a parkerdő céljára kijelölt erdők tartoznak.
- (2) Az Ek-1 jelű közjóléti erdő övezetben erdő- és vadgazdálkodási építmény, testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó, ismeretterjesztést szolgáló építmények, valamint külön jogszabály szerinti erdei közjóléti berendezések helyezhetők el.
- (3) Az Ek-1 jelű övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Beépíthető legkisebb telek területe: 5000 m²
 - c) Legnagyobb beépítettség: 5 %
 - d) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

42. Gazdasági erdőterület

45. §

- (1) Az Eg-1 jelű gazdasági erdő övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, az erdőgazdálkodáshoz, vadgazdálkodáshoz kapcsolódó építmények - erdészház, közösségi vadászház, magasles, erdei kilátó, továbbá a terület fenntartásához szükséges építmények - helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.
- (2) Az Eg-1 jelű övezet előírásai:
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m²
 - c) Legnagyobb beépítettség: 0,5 %
 - d) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

43. Vízgazdálkodási célú erdőterület

46. §

- (1) Az Eht-1 jelű Vízgazdálkodási célú erdőterület övezetbe a hullámtéri erdők tartoznak.

(2) Az Eht-1 jelű Vízgazdálkodási célú erdőterület övezetben az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és természetvédelem együttes érdekeivel összhangban levő tájhasználat folytatható.

(3) Az Eht-1 jelű Vízgazdálkodási célú erdőterület övezetben műtárgyak kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, valamint a nagyvízi mederkezelési terv rendelkezései figyelembevételével helyezhetők el. Épületek nem helyezhetők el.

44. Mezőgazdasági területekre vonatkozó általános előírások

47. §

(1) Mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények, valamint amennyiben az övezeti előírások megengedik és a gazdálkodás az állandó helyben lakást szükségessé teszi, lakás, lakóépület helyezhetők el.

(2) A közigazgatási területen található mezőgazdasági területek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) általános mezőgazdasági terület övezete i Má
- b) tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete Mt
- c) vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezete Mt-ht

(3) A mezőgazdasági területek övezeteiben:

- a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es sávban, kerítést az út tengelyétől számított 6 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
- b) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,
- c) nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el.

(4) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.

(5) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére:

- a) lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.
- b) a lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de a lakás önálló rendeltetési egység bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t akkor sem, ha a telek nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.
- c) új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

(6) Az SZT-II jelű Szabályozási terven jelölt „bejegyzett tanya” területén építmények az OTÉK-ban meghatározott feltételek teljesülése esetén és beépítési paraméterekkel helyezhetők el.

(7) Új tanya azokon a területeken jelölhető ki, ahol az adott övezetre vonatkozó előírások új tanya kialakítását, jogi jelleg bejegyzését lehetővé teszik vagy nem tiltják.

(8) Ahol a mezőgazdasági övezetek részletes előírásai lehetővé teszik, több telekből álló birtoktest kialakítható, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken (birtokközpont) is kihasználható, ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, továbbá természeti érték megőrzését nem veszélyezteti.

(9) A birtokközpontra vonatkozó előírások

- a) a birtokközpont maximális beépítettségét az egyes övezetek részletes előírásai tartalmazzák, de a birtoktest, vagyis a beszámítható telkek összterületére vetítetten nem lehet nagyobb, mint az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség,
- b) a birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Az egyes telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 5 m széles védő zöld sáv létesítendő.
- c) a birtokközpont telkén az (1) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(10) A mezőgazdasági területekre vonatkozó (1)-(9) bekezdésben foglalt általános előírásokat az egyes mezőgazdasági övezetekre vonatkozó részletes előírásokban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.

45. Általános mezőgazdasági területek

48. §

(1) Az általános mezőgazdasági terület övezeteiben (Má) több épület is elhelyezhető.

(2) Az Má-1 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetben:

- a) birtokközpont létesíthető, a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 25 % lehet,
- b) új tanya létesíthető, bejegyezhető, amennyiben a telek az OTÉK és az ingatlan-nyilvántartásról szóló jogszabályok vonatkozó előírásainak együttesen megfelel.

(3) Az Má-1 jelű hagyományos árutermelő mezőgazdasági terület övezetben a szabályozási terven jelölt vízállásos területeken épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az Má-1 jelű övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 3 %
- d) Gazdasági épület legnagyobb épületmagassága: 7,5 m
- e) Lakóépület legnagyobb épületmagassága: 4,5 m

46. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

49. §

(1) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe a táji-, természetvédelmi szempontból érzékeny, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója részeként nyilvántartott mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben kizárólag a legeltető állattartáshoz szükséges, a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági építmények (állattartó épület, karám, szénatároló szín) helyezhetők el.

(3) Az Mt-1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben új lakóépület, új tanya, valamint birtokközpont, kivéve az SZT-II. jelű Külterület Szabályozási terven jelölt birtokközpont területet nem létesíthető.

(4) Az Mt-1 jelű övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 50.000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 3 %
- d) Épület legnagyobb épületmagassága: 5,5 m

(5) Az SZT-II. jelű Külterület Szabályozási terven jelölt meglévő birtokközpont területén:

- a) a birtokközpont telkének beépítettsége legfeljebb 15 % lehet,
- b) a (2) bekezdésben meghatározott építményeken túl elhelyezhető a terület fenntartását szolgáló, a növénytermesztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló egyéb gazdasági épület,
- c) lakóépület, szállás jellegű épület, vendéglátó épület nem alakítható ki,
- d) épületek, egyéb építmények elhelyezése, a terület használata a természetvédelmi érdekekkel összhangban, a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban foglaltak figyelembevételével történhet.

47. Vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

50. §

(1) Az Mt-ht/1 jelű vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe a természetvédelmi oltalom alatt álló, vízügyi szempontból érzékeny hullámtéri mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Mt-ht/1 jelű vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben az árvízvédelem és a vízgazdálkodás, továbbá a környezet- és természetvédelem együttes érdekeivel összhangban levő tájhasználat folytatható.

(3) Az Mt-ht/1 jelű vízgazdálkodási célú tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetben épületek nem helyezhetők el. Egyéb építmények kizárólag a vízügyi jogszabályoknak megfelelően, valamint a nagyvízi mederkezelési terv rendelkezései figyelembevételével helyezhetők el.

48. Vízgazdálkodási területek

51. §

(1) Vízgazdálkodási területbe (V) a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák, az állóvizek medre és parti sávja, valamint a vízgazdálkodást közvetlenül szolgáló területek tartoznak.

(2) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani, azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi és természetvédelmi jogszabályok, hatósági előírások figyelembevételével lehet.

(3) A V-1 övezetben (vízfolyások, holtágak, csatornák medre és parti sávja) és a V-2 övezetben (árvízvédelmi töltés területe) a vízgazdálkodáshoz szükséges műtárgyak alakíthatók ki, épületek nem létesíthetők.

(4) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A vízfolyások fenntartási sávja nem keríthető le, csak gyepterületként alakítható ki és tartható fenn.

(5) Vízi létesítménynek nem minősülő víziállás (stég) az üdülési, turisztikai hasznosítású Harangzugi-Holt-Körös (harangzugi Körös-holtág) területén az alábbi előírások betartásával létesíthető:

- a) kizárólag parthoz csatlakozó, legfeljebb 15 m² alapterületű, felépítmény nélküli, közösségi célú víziállás létesíthető,
- b) bejáró nélküli, felépítményes víziállás és földstég, továbbá önálló csónakkikötő nem alakítható ki,
- c) a holtág üdülőterülettel határos szakaszai mentén az üdülőtelvek meghosszabbított vonalában üdülőtelveként 1 víziállás létesíthető.
- d) a holtág beépítésre nem szánt területtel határos szakaszai mentén víziállás egymástól legalább 50 m távolságra létesíthető,
- e) a víziálláshoz kizárólag korlát és ülőpad rögzíthető,
- f) a víziállásokhoz a parti bejárót úgy kell kialakítani, hogy az a természetes part állékonyságát ne veszélyeztesse és a parti nádas állományát ne károsítsa.

(6) A V-3 övezetbe a vízgazdálkodási tevékenységet közvetlenül kiszolgáló építmények területei (pl. gátórház, szivattyúház) tartoznak. A V-3 övezetben:

- a) kizárólag a vízgazdálkodási tevékenységet közvetlenül kiszolgáló építmények helyezhetők el
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

49. Különleges beépítésre nem szánt területek

52. §

A beépítésre nem szánt különleges területek (Kb) sajátos építési használatuk és az elhelyezhető építmények szempontjából az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Kb-Sp: sportolási célú terület
- b) Kb-T: temető terület
- c) Kb-Htr: hígtrágya-kezelő telep területe
- d) Kb-Km: közműlétesítmények területe

50. Beépítésre nem szánt különleges terület - Sportolási célú terület

53. §

(1) A Szabályozási terven Kb-Sp/1 jellel jelölt övezetben csak a sportolást, szabadidő eltöltését szolgáló építmények, valamint legfeljebb a szintterület 15%-át elfoglaló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.

(2) A Kb-Sp/1 övezetben a közterületi telekhatártól számított 5,0 m-es sávban, valamint az egyéb eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(3) A Kb-Sp/1 jelű övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 5 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 70 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

51. Beépítésre nem szánt különleges terület - Temető területe

54. §

(1) A Szabályozási terven Kb-T/1 jellel jelölt övezetben kizárólag a temetési szolgáltatással összefüggő építmények, valamint hitéleti célú építmények helyezhetők el.

(2) Urnafal legfeljebb 3,0 m-es, síremlék legfeljebb 2,0 m-es magassággal alakítható ki.

(3) A Kb-T/1 övezetben a közterületi telekhatártól, valamint az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 20,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(4) A Kb-T/1 övezetben telekhatár mentén fasor, alatta cserjesávval létesítendő.

(5) A Kb-T/1 övezet határán kerítés létesítendő.

(6) A Kb-T/1 övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 10.000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 5 %
- d) Legkisebb zöldfelületi arány: 60 %
- e) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

52. Beépítésre nem szánt különleges terület – Hígtrágya-kezelő terület

55. §

(1) A Szabályozási terven Kb-Htr/1 jellel jelölt övezetben az állati eredetű hígtrágya kezelési technológiának megfelelő épületet és műtárgyakat lehet elhelyezni.

(2) A Kb-Htr/1 övezetben terepszint alatti építmény csak technológiai céllal létesíthető, max. a beépítési százalék 2 / 3 –ig, a zöldfelület legkisebb mértékének megtartása mellett.

(3) A Kb-Htr/1 övezetben a közterületi telekhatártól, valamint az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

(4) A Kb-Htr/1 övezetben telekhatár mentén legalább 3,0 m széles védő zöld sáv létesítendő.

(5) A Kb-Htr/1 övezet területét kerítéssel körbe kell venni.

(6) A Kb-Htr/1 övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 10 ha
- c) Legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb épületmagasság: 7,5 m

53. Beépítésre nem szánt különleges terület – Közműlétesítmények területe

56. §

(1) A Kb-Km övezet a közművek, hírközlési létesítmények és vízművek nem épületigényes területei.

(2) A Kb-Km/1 jelű övezetben a közművek és hírközlési létesítmények, valamint ezekhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(3) A Kb-Km/1 övezetben:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Beépíthető legkisebb telek területe: 1000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 5 %
- d) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m, de a technológiai műtárgyak terepszinttől mért legnagyobb magassága meghaladhatja az övezetben előírt legnagyobb megengedett épületmagasság mértékét

(4) A Kb-Km/2 jelű övezet a vízművek területe. A Kb-Km/2 övezetben:

- a) kizárólag a vízgazdálkodással, vízmű üzemeltetéssel összefüggő építmények helyezhetők el
- b) Beépítési mód: szabadonálló
- c) Legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m

XII. Fejezet *Záró rendelkezések*

57. §

Ez a rendelet 2024. január 13-án lép hatályba.

58. §

Hatályát veszti a Helyi Építési Szabályzatról szóló 3/2006. (III. 31.) önkormányzati rendelet.

Kiss Gábor
polgármester

dr. Enyedi Mihály
jegyző