



Szabolcsveresmart Község Településrendezési Tervének készítéséhez

Településrendezési
eszközök



*Helyi építési
szabályzat tervezete*

Tervező:

URBAN Linea
Tervező és Szolgáltató Kft.
(C-15 – 1140)

2022

Külzetlap

Településrendező tervező:



.....
Labbancz András
okl. településmérnök
terület-, és településfejlesztési
szakértő
TT-15 – 0378

Tervező munkatárs:



.....
Ugochukwu Georgina
településtervező,
terület- és településfejlesztési
szakértő

Ügyvezető igazgató:



.....
Labbancz András

**Szabolcsveresmart Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2022. (.....)
önkormányzati rendelete**

Szabolcsveresmart Helyi Építési Szabályzatáról

Szabolcsveresmart Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva – 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 meghatározott településrendezési feladatkörében eljáró *Állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A3. pontjára, Környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal a 9. melléklet táblázatának A4. pontjára, Nemzeti park igazgatóságának 9. melléklet táblázatának A5. pontjára, Területi vízvédelmi hatóságnak a 9. melléklet táblázatának A6. pontjára, Területi Vízügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A7. pontjára, Országos Vízügyi főigazgatóságnak 9. melléklet táblázatának A8. pontjára, Területi vízügyi igazgatási szervnek 9. melléklet táblázatának A9. pontjára, Fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóságnak a 9. melléklet táblázatának A10. pontjára, Népegészségügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A11. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A12. pontjára, Közlekedésért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A13. pontjára, Légiközlekedési hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14a. pontjára, Katonai légügyi hatóságnak 9. melléklet táblázatának A14b. pontjára, Közlekedési hatósági hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A15. pontjára, Örökségvédelmi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A17. pontjára, Ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak 9. melléklet táblázatának A18. pontjára, Erdészeti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központnak 9. melléklet táblázatának A19. pontjára, Honvédelemért felelős miniszternek 9. melléklet táblázatának A20. pontjára, Fővárosi és megyei rendőr-főkapitányságnak a 9. melléklet táblázatának A21. pontjára, Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak a 9. melléklet táblázatának A22. pontjára, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának a 9. melléklet táblázatának A23. pontjára, Országos Atomenergia Hivatalnak a 9. melléklet táblázatának A24. pontjára, Budapest Főváros Kormányhivatalának 9. melléklet táblázatának A25. pontjára hivatkozva, továbbá a szomszédos települések önkormányzatainak (Döge, Kékcse, Tiszakanyár, Ricse, Révleányvár) és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint Szabolcsveresmart Község településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 3/2017. (III. 18.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:*

I. Fejezet

Általános előírások

1. Bevezető rendelkezések

1. §

- (1) A helyi építési szabályzat eltérő rendelkezéseinek hiányában a településrendezési követelményekre az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásai az irányadók.
- (2) Szabolcsveresmart község közigazgatási területére vonatkozó szabályozási terveket jelen rendelet 1. melléklete tartalmazza.
- (3) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az Önkormányzatnál tárolt digitális példányon.
- (4) A szabályozási tervek kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmaznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv módosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átlagos telekmélység*: a telek legkisebb és legnagyobb mélységének átlaga.
- b) *Átmenő telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- c) *Hulladéktartály- tároló*: előkertben elhelyezett, a kerítés részeként megtervezett melléképítmény.
- d) *Kézműipari rendeltetés*: olyan legfeljebb 3 személyes gyártó tevékenység végzése, amely során a termék előállítása kézi munkával vagy kizárólag olyan gépi berendezés alkalmazásával történik, amelynek a környezetre gyakorolt hatása nem haladja meg a lakóterületre előírt környezeti határértékeket.
- e) *Kis mélységű telek*: olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter és a legkisebb és legnagyobb mélységének különbsége legfeljebb 5,0 méter.
- f) *Nem zavaró hatású rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti, övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.
- g) *Nagy- és kishaszonállat*: sertés, juh, kecske, szarvasmarha, ló, szamár, öszvér és egyéb, a kifejlett pulykánál nagyobb testű haszonállat.
- h) *Őshonos növényfajták*: a rendelet 6. melléklete szerinti fajták.
- i) *Saroktelek*: legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi (vagy közforgalom céljára megnyitott magánút) homlokvonallal rendelkező telek.

- j) *Telekmélység*: a telek homlokvonalától merőlegesen mért legtávolabbi telekpont.
- k) *Telken belüli kötelező fásítás*: az építési telek szabályozási terven jelölt területrésze, melyen közműépítmények kivételével más építmény nem helyezhető el. A területen teljes felületet borítóan, fehér akác kivételével legalább 200 fa/ha mennyiségű, sor-, vagy parkfa méretű egyed felhasználásával történhet fásítás. Meglévő faállomány esetén annak megtartásáról, szakszerű műveléséről gondoskodni kell, amennyiben az erdőnek minősül, úgy annak fenntartását a hatályos erdőtörvény rendelkezései szerint kell folytatni.
- l) *Toronyszerű építmény*: négy- vagy sokszöghasáb-, esetleg henger alakú, alapterületéhez viszonyítva nagy magasságú építmény, például siló, kémény, tartály, torony.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

- (1) A közterületek határait a szabályozási terv meglévő ingatlanhatárok és tervezett szabályozási vonalai határolják le.
- (2) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
 - a) zöldfelületek, közkertek alakíthatók ki,
 - b) köztárgy, valamint
 - c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.
- (3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs elfogadott közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv által a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

4. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. §

- (1) Régészeti területnek minősülnek a szabályozási tervlapokon ábrázolt és a rendelet 3. függelékének táblázatában szereplő területek. A régészeti területek listáját a rendelet 3. függeléke tartalmazza.
- (2) Az Szabolcsveresmart közigazgatási területén kialakítani tervezett legalább négy gépjármű befogadóképességű felszíni parkolókat fásítani kell, úgy, hogy legalább minden 2 parkolóhelyre 1 db lombos fát kell telepíteni, vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül legalább 1,0 m szélességben - legalább 4m²/fa méretűnek kell lennie. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 6. melléklete tartalmazza.
- (3) Kertvárosias lakó és falusias lakó építési övezetekben az utcaképet alakító épületek ritmusának biztosítása érdekében kialakítható telekterületek legfeljebb 40,0 méter utcafronti szélességűek lehetnek.

- (4) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,9 m magasságban helyezhető el.

5. A kerítések kialakítására vonatkozó előírások

5. §

- (1) Új utcai kerítés csak a hatályos szabályozási tervben rögzített szabályozási vonalon építhető, amelyről a gépjármű forgalmat bonyolító kapuzat max. 5,0 méterrel beljebb húzható. Meglévő jogi telekhatáron, amennyiben az nem felel meg a hatályos szabályozási tervben rögzített új szabályozási vonalnak, kerítés nem létesíthető.
- (2) A kerítések kialakításánál a következő anyaghasználati és színezési követelményeket kell betartani:
- a) a kerítések színének az épület homlokzatával összhangban kell készülnie,
 - b) a kerítésben, annak részeként hulladéktartály tároló helyezhető el.

6. A táj és a természeti környezet alakítására, védelmére vonatkozó előírások

6. §

- (1) A település közigazgatási területén található védett természeti értékeket a rendelet 1. mellékletét képező szabályozási tervek rögzítik.
- (2) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint ökológiai hálózat folyosó, puffer vagy mag övezetével érintettek és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják egymástól – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek élőhelyeinek kapcsolatai a továbbiakban is fennmaradjanak. A kapcsolatot lehetőség szerint terepszinten kell biztosítani.
- (3) A szabályozási terveken jelölt ökológiai hálózat mag és folyosó övezetével érintett mezőgazdasági és erdő területeken épületet elhelyezni, birtokközpontot kialakítani nem lehet.

II. Fejezet

Környezetvédelmi előírások

7. Zaj- és rezgés elleni védelem

7. §

A lakó területekkel határos azon építési övezethatárokon, amelyek kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetek határán helyezkednek el, a lakóterületi funkcióhoz tartozó zajvédelmi határértékeket kell biztosítani.

8. Környezeti károk elleni védelem

8. §

- (1) Külterületen létesített, a települési környezetet potenciálisan zavaró, szennyező tevékenység céljára szolgáló épület védőtávolsága a lakó építési övezet határát nem érintheti.

- (2) A talaj, a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útszóróanyagot csak felszín feletti, fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad tárolni.
- (3) 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.

9. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

9. §

- (1) A szabályozási terveken belvízveszélyes terület jelöléssel érintett telkek esetében a következő rendelkezések betartásával lehet építeni:
 - a) az építési telken 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, bárminemű épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül, vagy
 - c) a vízvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.
- (2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított - 0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja.
- (3) Pinceszint, szennyvízgyűjtő műtárgy a belvízzel veszélyeztetett területeken kizárólag talajvíznyomás elleni szigetelés kialakításával építhető.
- (4) Talajfeltöltés során a felszínt úgy kell kialakítani, hogy a természetes lefolyás a szomszédos ingatlanokban kárt ne okozzon.

III. Fejezet

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

10. §

Szabolcsveresmart Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg a rendelet 3. mellékletében meghatározott ingatlanok esetében, az ott meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében.

10. A közművek előírásai

11. §

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó közművesítettség fokozatok a következők:
 - a) teljes közművesítettség: kertvárosias lakóterület, falusias lakóterület, településközpont terület, kereskedelmi szolgáltató terület, ipar terület – egyéb ipari terület, különleges sport terület, üdülőházas terület, különleges turisztikai terület.
 - b) részleges közművesítettség: mezőgazdasági üzemi terület, különleges temető terület.

- (2) A településen, ahol nincs szennyvízcsatorna hálózat, ott a teljes közművesítettség helyett a részleges közművesítettség is megengedhető, a csatornázás hiányának megszüntéig.
- (3) Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó vagy egyéb korszerű közműpótló létesítése szükséges. Ahol szennyvízcsatorna van az utcában a csatornára való rákötés kötelező.
- (4) A meglévő és tervezett közüzemi vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani.

11. Magánút és a nyúlványos (nyeles) telek kialakításának szabályai

12. §

- (1) Építési telek vagy telkek kialakítása érdekében, annak megközelítésére, közterülethez csatlakozó magánutat lehet kialakítani.
- (2) Új magánutakat létesíteni telekalakítás keretében lehetséges, a következő rendelkezések betartásával:
 - a) az új magánutak építési területét (szabályozási szélességét) keresztmetszeti méretezéssel kell meghatározni, mely a méretezéstől függetlenül 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m kell legyen.
 - b) a 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
- (3) Nyúlványos telket a következő rendelkezések betartásával lehet kialakítani:
 - a) nyúlványos telek újonnan akkor alakítható ki, ha a telek egy részét közérdekből kell igénybe venni, és a visszamaradó telekrész az általános előírások alapján még beépíthető, és beépíthetővé tehető. Ebben az esetben az építési hely az igénybe vett terület határára illeszkedik, az építési vonal az igénybe vett terület határától, — amennyiben előírás (pld: védőtávolság) másképp nem rendelkezik — legalább 5,00 m;
 - b) a beépítésre szánt építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek zárványtelek (közterületi kapcsolattal nem rendelkező telek) esetén is kialakítható;
 - c) a nyúlvány (nyél) 4 m-nél keskenyebb nem lehet.
- (4) A nyúlványos telek kialakítását segítő magyarázó ábrát a rendelet 2. függeléke tartalmazza.

IV. Fejezet

Az építés általános szabályai

12. Építési telek alakítására vonatkozó követelmények

13. §

- (1) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet felosztani, ha a telekfelosztás után mindegyik új telek eléri az adott építési övezetben előírt telekterület méretet és szélességet.
- (2) Az építési övezeti mutató szerinti telekterület méret betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete 5%-al csökkenthető.
- (3) Telekhatár rendezés abban az esetben is lehetséges, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt

minimumnál, de a telekhatár rendezéssel érintett másik érintett telek mérete továbbra is megfelel az építési övezeti előírásoknak.

- (4) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően épület elhelyezése céljából építési telket kell kialakítani. Műtárgyakra ez a követelmény nem vonatkozik.
- (5) Az építési övezeti előírásokban szereplő kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, az összes építési övezeti paraméter és védőtávolságok betartásával, és a szomszédos telek vagy telkek beépíthetőségének korlátozása nélkül.
- (6) Azon meglévő épület építési engedélyhez, egyszerű bejelentéshez kötött építési munkák továbbá telekalakítás 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 vonalra merőlegesen – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási tervtől eltérően. Az értelmezést segítő magyarázó ábrát a rendelet 1. függeléke tartalmazza.
- (7) A szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, az állagmegóvás érdekében felújítható.

13. Előkertek, oldalkertek és hátsókertek szabályozása

14. §

- (1) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertest beépítésű, és az érintett saroktelek a 14,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet.
- (2) Előkertek mérete:
 - a) Az építési hely utcavonaltól számított távolsága (előkert mérete) egyben az utcafelőli kötelező építési vonal is, melyre az épületnek legalább egy ponton illeszkednie kell.
 - b) Az előkert legkisebb mélysége 5 méter, kivéve ott, ahol a szabályozási terv eltérő értéket határoz meg. A sport, az egyházi, az igazgatási, valamint az oktatási rendeltetésű építmények esetén az előkert mérete legfeljebb 15,0 méter.
- (3) Az oldalkert legkisebb szélessége a jelen rendeletben, eltérő rendelkezése hiányában:
 - a) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság,
 - b) szabadon álló beépítési mód esetén az adott építési övezet előírt legnagyobb épületmagasság felének megfelelő érték, de legalább 3,00 m.
- (4) A hátsókert legkisebb mélységére az OTÉK rendelkezései az irányadók.
- (5) Hátsókertben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- (6) Egyéb ipari építési övezetekben az építmények elhelyezésénél a következőket is figyelembe kell venni:
 - a) Az előkert mélysége 0,0 méter. A telek homlokzonalától mért 10,0 méter mélységű sávban csak az alábbi építmények helyezhetőek el:
 - aa) az ingatlan őrzésére, védelmére szolgáló épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,
 - ab) kerékpár és segédmotoros kerékpár tárolására alkalmas épület, legfeljebb bruttó 100m² alapterületig,

- b) továbbá, a telek homlokvonalától mért 10,0 méter mélységű sávban az építmények megengedett max. épületmagassága 4,0 méter lehet. A 10,0 méter mélységű sávban elhelyezett építmények a 10,0 méteren túl épített építményekkel nem építhetők össze.

14. Az építési telek zöldfelületének kialakítása

15. §

- (1) Az építési telken kötelezően zöldfelületi célra használandó területet a szabályozási terven jelölt helyeken, az alábbiak szerint kell kialakítani:
 - a) az építési telken belüli, a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelületet háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani egyéb ipari területek esetén, egy ütemben megvalósítva, az első vegetációs időszakban. Ez a füvesítés, vagy talajtakaró telepítése mellett legalább 150 m² – ként telepített egy közepes vagy nagy lombkoronájú őshonos fa és 25 db cserje telepítését jelenti. Kereskedelmi, gazdasági szolgáltató területek esetén legalább egysoros, őshonos nagy lombkoronájú fasor vagy cserjesor telepítése a követelmény. Az így kialakított zöldfelületet úttal és közműsávval keresztezni csak a legrövidebb úton és módon lehet. A fásításra, növénytelepítésre szolgáló, telepítésre javasolt fajták jegyzékét a rendelet 4. melléklete tartalmazza.
 - b) A gazdasági és mezőgazdasági üzemi területeken kívül, a nem egy ütemben megvalósuló beépítés esetén a telek kötelező zöldfelületének megvalósított területe a beépítésre igénybe vett terület arányában megosztható.
- (2) Kereskedelmi szolgáltató és különleges beépítésre szánt sport terület építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább egysoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken.
- (3) Ipar terület – egyéb ipari terület építési övezetben, az építési telken belül, annak határán legalább kétsoros fasort kell telepíteni, az építménnyel igénybe nem vett helyeken. Kivéve ott, ahol a szabályozási terv kötelező zöldfelületet jelöl.
- (4) Településközpont terület építési övezet építési telkein kötelezően zöldfelületi célra használandó területen, elhelyezhető sportpálya és játszótér (vízáteresztő burkolattal és/vagy füvesített felülettel), illetve a működtetésükhöz szükséges műtárgyak felszínen és terepszint alatt.

15. Az építési telkek beépítésének általános szabályai

16. §

- (1) Lakó építési telken a főépítmény rendeltetésszerű használatát, működését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű tároló és egyéb gazdasági épület csak a gazdasági zónában helyezhető el.
- (2) A terepszint alatti beépítés helye és mértéke – amennyiben építési övezeti előírás vagy a szabályozási terv másképp nem rendelkezik – megegyezik az adott építési övezetre vonatkozó terepszint feletti építési hellyel és beépítési mértékkel.
- (3) Ha a telken meglévő épületek épületmagassága nagyobb, mint a 2. mellékletben az érintett területre meghatározott megengedett legnagyobb épületmagasság, az épület felújítható, bővíthető, de a bővítmény épületmagassága nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb értéket.

- (4) Ha a telek meglévő beépítettségi mértéke nagyobb, mint a 2. mellékletben az építési övezetre meghatározott megengedett legnagyobb beépítési mérték, a telken meglévő épület felújítható, de sem a beépíttség, sem a bruttó szintterület mértéke, sem a beépítési magasság nem növelhető, a tetőtér beépítés esetét kivéve. Tetőtér beépítés esetén az épületmagasság mértéke legfeljebb 0,5 méterrel növelhető, amennyiben 2. mellékletben meghatározott paraméter is lehetővé teszi.
- (5) Ha a telek kialakult beépítése nem felel meg az érintett területen meghatározott beépítési módnak vagy az építési helyre, elő-, oldal- és hátsókertra vonatkozó előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de bővíteni csak az előírások szerinti építési helyen belül lehet, és új rendeltetési egység nem alakítható ki.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik a 18,0 m-nél szélesebb közbenső, vagy 20,0 m-nél szélesebb saroktelkek esetében, akkor a rendeltetési egységhez tartozó tároló, és egyéb gazdasági épületeket is szabadon álló épület elhelyezéssel kell elhelyezni.
- (7) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető (az utcavonaltól távolodva), ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
- (9) Azokon a helyeken, ahol az oldalsó telekhatárok nem merőlegesek az utcai telekhatárra, ott az épületet az utcai telekhatárral párhuzamosan vagy az oldalhatárra merőlegesen kell építeni a minimálisan megadott előkert méret betartása mellett.
- (10) Az állattartó építmény elhelyezésének szabályai:
 - a) a falusias lakóterület építési övezetének gazdasági zónájában, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 40,0 m²-t és a 2,5 m épületmagasságot.
 - b) településközpont és kertvárosias lakó építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények nem helyezhető el.
- (11) Nagy- és kishaszonállat tartására szolgáló építmény minimális telepítési távolsága:
 - a) lakóépülettől 15 méter,
 - b) ásott kúttól 20 méter,
 - c) fúrt kúttól 10 méter,
 - d) közterülettől 15 méter, kivéve sarok telek oldalkerti közterülete felől,
 - e) időszakos és állandó természetes felszíni vízfolyás mindkét oldalától 50 méter,
 - f) egészségügyi, szociális, gyermekjóléti, gyermekvédelmi, nevelési, oktatási intézmény, élelmiszeripari üzem, vagy vendéglátó egység, gyermekjátsszótér, sportpálya telekhatárától 50 méter.
- (12) Tetőtér beépítés esetén csak egy hasznos tetőtéri építményszint létesíthető.
- (13) Üdülő és lakó önálló rendeltetési egységek kialakítása esetén, építési telken belül legalább 1db parkolót kell kialakítani rendeltetési egységenként.
- (14) Településközpont vegyes és lakó építési övezetekben, ahol az egyházi, hitéleti/szagrális funkciójú épületek elhelyezése megengedett, az építési övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb épületmagasság értékét nem kell alkalmazni, az ezen épületek részét képező, azokkal egybe épített vagy különálló torony jellegű épületrészekre, vagy épületekre,

melyek megengedett legnagyobb épületmagassága 18,0 méter. Az előírás abban az esetben alkalmazható, amennyiben a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.

17. §

- (1) Falusias lakó és kertvárosias lakó építési övezetben, a lakó és a gazdasági zónára vonatkozó szabályok:
 - a) a telek homlokvonalától mért 30,0 m mélységű sávja „lakó zóna”, míg a homlokvonalától mért 30,0 métertől a hátsókertig terjedő sávja „gazdasági zóna”.
 - b) ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket tartalmazó épületet a „lakó zónában”, az építési övezeti előírás szerinti építési vonalra illeszkedően kell elhelyezni. E szabály alól kivételt képeznek a közösségi célú épületek, melyek az építési helyen belül tetszőleges helyen elhelyezhetőek.
 - c) a „gazdasági zónába” a főépítmény szerinti rendeltetési egységeket kiszolgáló tároló, és egyéb gazdasági épületek, kiegészítő gazdasági funkciók, gazdasági épületek, állattartó épületek építhetők.
 - d) a nem telekvéggel csatlakozó, 30 méternél rövidebb építési telkek esetén, a rövidebb telkek lakó zónája korlátozhatja a másik építési telek gazdasági zónáját, amennyiben átfedésre kerülnek.
 - e) az a)-d) pontok előírásait átmenő telek esetében mindkét közterület felől alkalmazni kell.
 - f) az a)-d) pontok előírásait nyúlványos telek esetében is alkalmazni kell, ahol a telek homlokvonala az igénybe vett terület határa.
- (2) A hátsókert gépjárművel való megközelítését biztosítani kell.

16. Átmenő és a kis mélységű építési telkek beépítésének különös szabályai

18. §

- (1) A beépítést, amennyiben a telek a telekalakítási előírások szerint megosztható lenne, mindig a magasabb rendű útvonal felőli oldalon kell megvalósítani az építkezés első ütemeként. Ha a telek nem megosztható, akkor a határoló utcákban kialakult beépítésekhez igazodóan építhető be.
- (2) Saroktelek esetén, amennyiben a határoló mindkét út elsőrendű közlekedési célú közterület - országos főút, országos mellékút vagy helyi gyűjtőút -, akkor az első ütemben építendő épület csak a sarkon kezdődhet.
- (3) 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 tűzfalas kialakítással, ahhoz tűzfalal kell csatlakozni, vagy az előírt hátsókert méretet kell tartani.
- (4) 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.

V. Fejezet

A beépítésre szánt építési övezetek részletes előírásai

17. Falusias lakóterület

19. §

- (1) A falusias lakóterület (jelölése: Lf) építési övezetén belül –a (8) bekezdésben meghatározott kivétellel- a legfeljebb 5,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.
- (2) A falusias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül:
 - a) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékével megegyező telekméretig legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
 - b) az adott építési övezetre vonatkozó normatív telekméret értékét meghaladó telekmérettől legfeljebb 8 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
- (3) A melléképítmények közül csak az építési övezet építési helyén belül helyezhető el:
 - a) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - b) a háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldséges verem,
 - c) az állatkifutó, trágyatároló, komposztáló,
 - d) a mezőgazdasági géptároló,
 - e) a háztartással összefüggő egyéb tároló.
- (4) A melléképítmények közül az építési övezet építési helyén kívül is elhelyezhető:
 - a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) a kerti építmény,
 - c) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
 - d) a csapadékvíz gyűjtő.
- (5) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.
- (6) Az építési övezetben a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az adott építési övezetre vonatkozó értékkel megegyező, az építési övezetre vonatkozó normatív telekméretig. A normatív telekméret értéke és annak háromszoros értéke közé eső telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 50 %-a. A normatív telekméret háromszorosát meghaladó építési telek esetén, a háromszoros normatív telekméret feletti telekhányadra vonatkozóan, a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke az építési övezetre vonatkozó normatív érték 0 %-a.
- (7) Különálló tároló épület épületmagassága legfeljebb 7,50 méter lehet – a kötelező oldalkerti méretek betartása mellett -, és csak az építési telken belüli gazdasági zónában helyezhető el.
- (8) Az építési övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.

18. Kertvárosias lakóterület

20. §

- (1) A kertvárosias lakóterület (jelölése: Lke) építési övezetén belül a legfeljebb 6,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek helyezhetők el.

- (2) A kertvárosias lakóterület építési helyein belül elhelyezhető rendeltetések az OTÉK-ban meghatározottakon kívül a legfeljebb 4 vendégszobát tartalmazó szállás rendeltetések.
- (3) Melléképítmények közül az építési övezetben elhelyezhető:
 - a) a közmű becsatlakozási műtárgy,
 - b) a hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
 - c) a kerti építmény,
 - d) a szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop.
 - e) a csapadékvíz gyűjtő,
 - f) a zöldséges verem,
 - g) a háztartással összefüggő egyéb tároló.
- (4) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.
- (5) Az övezet építési telkein belül összesen 2 lakó rendeltetésű egység helyezhető el.
- (6) Az építési övezet azon építési telkein, amelyek a szabályozási terv szerinti üdülőterület építési övezetével közvetlenül határosak,
 - a) az állattartás céljára szolgáló építmények a közös övezethatárát nem közelíthetik meg 14,0 méternél jobban, továbbá
 - b) állatkifutó, trágya és szennyvíz tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el.

19. Településközpont terület

21. §

- (1) Településközpont terület (jelölése: Vt) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetek paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben az építési helyen belül pinceszint és terepszint alatti építmény kialakítható, gépjármű tárolására is.
- (4) Az építési övezet területén legfeljebb 6 lakásos lakóépület építhető, ahol lakó rendeltetési egységenként 80m² telekhányadot kell biztosítani.

20. Kereskedelmi szolgáltató terület

22. §

- (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület (jelölése: Gk) építési övezet építési helyén belül elhelyezhető épületek:
 - a) a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének – a végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - kijelölésére nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik,
 - c) egyéb irodaépület, sport rendeltetésű épület.
 - d) Gk-1 jelű építési övezetben az előkert mélysége 0,0-3,0 méter között választható.

21. Egyéb ipari terület

23. §

- (1) Ipari terület - egyéb ipari terület (Ge) építési övezetében az OTÉK 20.§-a szerinti építmények elhelyezés megengedett. Az építési övezet területén elhelyezhetők:
 - a) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de legfeljebb a bruttó beépíthető terület 10 %-a mértékéig, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – végzett tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik, továbbá
- (2) Az építési övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság értékén túl a technológiához tartozó, vagy azokat befogadó toronyszerű építmények és a technológiát övező, burkoló épületrészek megengedett épület magassága legfeljebb 20,0 méter lehet.
- (3) Az építési övezetek paramétereit a 2. melléklet tartalmazza.

22. Különleges területek előírásai

24. §

A különleges beépítésre szánt területek építési övezeteire vonatkozó paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.

23. Sport terület

25. §

- (1) A különleges sport terület (jelölése: Ksp) építési övezetben elhelyezhető épületek szabadidős, sport és szabadtéri sport kiszolgálását célzó rendeltetéseket tartalmazhatják.
- (2) A különleges sport terület építési övezetben önállóan is elhelyezhetőek a sport, rekreációs, pihenő funkcióhoz kapcsolódó építmények és kiszolgáló létesítmények.
- (3) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá kereskedelmi szálláshely céljára szolgáló, vendéglátó, bemutató, valamint oktatási rendeltetésű épület.
- (4) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint csak az építési helyen belül alakítható ki.
- (5) Az építési övezetben rendeltetési egységenként egy szolgálati lakás létesíthető.

24. Mezőgazdasági üzemi terület

26. §

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi terület (jelölése: Kü) építési övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó feldolgozó tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az építési övezetben a folytatott tevékenységből előírásra kerülő védőtávolság a lakóépületeket nem érintheti.
- (3) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, ha az adott létesítmény védelmi övezetének kijelölésére – a végzett

tevékenységből adódó, engedélyezett biztonsági távolság - nem kerül sor, illetve, ha azon kívül esik.

- (4) Az építési övezetben a keletkezett szennyvizek és hulladékok elhelyezése csak vízzáró szigetelt tárolókban, műtárgyakban történhet. Az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani. Trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízvezető árkok partjától.
- (5) A technológiához tartozó toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb magassága legfeljebb 30,0 méter lehet.

25. Turisztikai terület

27. §

- (1) A különleges turisztikai terület (jelölése: Ktu) építési övezetben a turizmushoz, idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, strand, sport (vízi sport is), kereskedelmi, bemutató, vendéglátó és szolgáltató, szálláshely szolgáltató épületek, valamint a tevékenységet szorosan kiszolgáló rendeltetések helyezhetőek el.
- (2) Az építési övezetben kivételesen elhelyezhető a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, de a rendeltetés önmagában nem létesíthető.
- (3) A terepszint alatti építmények – pinceszint nem létesíthető - az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető.
- (4) Az építmények és műtárgyak a szabályozási terven jelölt, a tározó vízfelületét képező vízgazdálkodási övezetre is átnyúlhatnak, azonban csak az övezet legnagyobb beépítettségének mértékéig.

26. Üdülő terület

28. §

- (1) Üdülőházas üdülőterület (jelölése: Üü) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben pinceszint és terepszint alatti építmény az építési helyen belül helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben üdülő rendeltetési egységenként legalább 80 m² telekhányadot kell biztosítani, de:
 - a) legfeljebb négy üdülő rendeltetésű épületben,
 - b) legfeljebb 12 üdülő rendeltetési egységet lehet kialakítani.

29. §

- (1) Hétvégiházas üdülőterület (jelölése: Üh) építési övezetében az OTÉK szerinti építmény elhelyezés megengedett.
- (2) Az építési övezetre irányadó paramétereket a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Az építési övezetben pinceszint és terepszint alatti építmény nem helyezhető el.

VI. Fejezet

A beépítésre nem szánt területek előírásai

27. Különleges beépítésre nem szánt területek

30. §

- (1) Kegyeleti park (jelölése: K-k) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető. Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 5%.
- (2) Temető terület (jelölése: K-t) övezet területén a rendeltetéshez kapcsolódó és azok üzemeltetéséhez szükséges építmények helyezhetők el. Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 méter, a megengedett legnagyobb beépítettség 10%. Harangtorony építése esetén a megengedett legnagyobb épületmagasság 10,0 méter. Az építési övezet ellátásához szükséges parkoló terület közterületen is elhelyezhető.
- (3) A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” (jelölése: K-e) övezetén belül:
 - a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;
 - b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es épületmagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető.”

28. Közlekedési és közmű területek előírásai

31. §

- (1) Az utak szabályozási vonallal meghatározott útépítési területe mentén létesítményt elhelyezni csak az útépítési terület megtartásával szabad. Ezt a területet az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területbe eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a szabályozási tervekkel összhangban történhet.
- (2) A közutak építési (szabályozási) szélességén belül utcabútorok elhelyezhetők, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető a külön önkormányzati rendeletben meghatározottak szerint.
- (3) A tervezett közlekedési területeket, létesítményeket, azok útépítési szélességeit a szabályozási tervek tartalmazzák.
- (4) Közlekedési területek - melyek egyben közműterületek is - övezetei:
 - a) I. rendű közlekedési célú terület övezete: összekötő út, gyűjtő út
 - b) II. rendű közlekedési célú terület övezete: kiszolgáló út, gyalogút
 - c) Vegyesforgalmú út terület övezete
 - d) Mezőgazdasági út terület övezete.
- (5) Külterületi mezőgazdasági út terület övezete és erdőgazdasági (üzemi) utak, fő dűlőutak esetén az út szélétől mért 10 - 10 m-en belül beépítésre nem szánt övezetben, építmény nem helyezhető el.

- (6) Az országos mellékút és helyi gyűjtő utakat kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és a belterületen, illetőleg beépítésre szánt területek menti szakaszain kétoldali járdával kell ellátni. A kiszolgáló utakat egy- vagy kétirányú járműforgalomra alkalmas útburkolattal és legalább egyoldali járdával kell kiépíteni.

29. Zöldterület előírásai

32. §

- (1) Közpark övezet (jelölése: Z) övezetben elhelyezhető a 3,5 m-es homlokzatmagasságot meg nem haladóan, és 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasságot meg nem haladóan, 3%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett:
- a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermek játszószerkezetek, stb.),
 - a terület fenntartásához szükséges épület,
 - nyilvános wc,
 - szabadtéri színpad,
 - vendéglátó épület.
- (2) A zöldterület övezetekben épület teljes közművesítettség esetén létesíthető.
- (3) A zöldterület övezetekben a telek legalább 70 %-át zöldfelülettel, illetőleg vízfelülettel fedetten kell kialakítani.

30. Erdőterület előírásai

33. §

- (1) Gazdasági erdőterület (jelölése: Eg) övezet előírásai:
- az övezetben a maximális épületmagasság: 5,0 m, ez alól kivételt képeznek az erdő- és vadgazdasági tevékenységhez szükséges építmények (pl. erdei kilátó, magasles), amelyek technológiai okból legfeljebb 10,0 magasságúak lehetnek.
 - az övezetben épületeket szabadon álló épület elhelyezéssel, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével,
 - 0,5%-os megengedett legnagyobb beépítettség mellett.
- (2) A védelmi erdőterület (jelölése: Ev) övezet előírásai:
- az övezetben elsődlegesen környezetvédelmi célokat szolgáló erdőterületek tartoznak.
 - az övezetben a közmű és a közlekedési infrastruktúra hálózatok épületek nem minősülő építményei helyezhetőek el.

31. Mezőgazdasági területek előírásai

34. §

- (1) Mezőgazdasági terület - kertes (jelölése: Mk) övezetbe a volt zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak. Az övezet területén
- a növénytermesztés és az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetőek el.
 - a telek beépítettsége nem haladhatja meg az 5 %-ot, és a beépített terület a 400 m²-t.
 - az épületeket a telken, az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti építési helyen belül kell elhelyezni, 10 m-es előkerttel.

- d) újonnan legfeljebb 5,5 m épületmagasságú gazdasági épület helyezhető el.
e) az övezetben lakóépület és birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) Mezőgazdasági terület - általános (jelölése: Má) övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint a tevékenységhez szükséges gépek elhelyezésére, kiszolgálására, karbantartására szolgáló épületek helyezhetők el. Az övezetben, ha a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Mezőgazdasági terület - általános övezetben:
- birtokközpont kialakítható;
 - nádas, vízállásos terület művelési ágú területén épület nem helyezhető el;
 - az övezetben saját mezőgazdasági termék feldolgozó, tároló, árusító rendeltetésű épületet, építményt lehet elhelyezni;
 - épületeket elhelyezni a legalább 6.000 m² nagyságot elérő területen, szabadon álló beépítési móddal, maximum 9,5 m épületmagasságú épülettel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével lehet;
 - önálló lakóépülettel a telekterület legfeljebb 1,5%-a, de legfeljebb 300m² építhető be, maximum 6,0 m épületmagasságú épülettel, a legalább 6.000 m² nagyságot elérő területen. Gazdasági épület hiányában lakóépület nem létesíthető;
 - a telken az épületeket a szabadon álló beépítési módhoz tartozó, legalább 10 méter elő-, oldal- és hátsókert által meghatározott telekrészen belül kell elhelyezni.

35. §

A mezőgazdasági terület - általános övezetben a birtokközpont kialakítása - a vonatkozó OTÉK előírások figyelembevételével mellett - a következő feltételek teljesülése esetén lehetséges:

- birtokközpont a belterületi határtól legalább 200 m távolságra alakítható ki új területen vagy a meglévő, kivett terület bővítéseként.
- a gépjármű várakozóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- birtokközpont területén a tulajdonos(ok), vagy a használó(k) részére legfeljebb 2 lakás, létesíthető. Gazdasági rendeltetés nélkül lakóépület önmagában nem építhető. A közvetlen lakás célját szolgáló helyiségek bruttó alapterülete nem haladhatja meg sem a gazdasági célú helyiségek bruttó összes alapterületét, sem pedig a lakásonkénti bruttó 300 m²-t.
- birtokközpont területén, szabadon álló épület elhelyezés megengedett, legalább 10,0 m-es elő-, oldal-, és hátsókert figyelembevételével. A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

32. Természetközeli területek

36. §

- Szabolcsveresmart településen a természetközeli területek (jelölése: Tk) övezeti lehatárolását a rendelet melléklete szerinti szabályozási terv tartalmazza.
- Az övezetben épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

33. Vízgazdálkodási területek

37. §

- (1) Vízgazdálkodási terület (jelölése: V) övezetében:
 - a) vízügyi érdekből a főcsatornáknál 6-6 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, külterületen csak gyepeként alakítható ki.
 - b) az övezetben a vízbeszerzéshez, védekezéshez, illetve ezek fenntartásához, működtetéséhez, továbbá a kiszolgáló személyzet elhelyezésére szolgáló szükséges építmények helyezhetők el.
- (2) Vízgazdálkodási területen gazdasági erdőterület (jelölése: VEg) övezetében:
 - a) épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) Vízgazdálkodási területen általános mezőgazdasági terület (jelölése: VMá) övezetében:
 - a) épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (4) Vízgazdálkodási területen belül turisztikai terület (jelölése: V-tu) övezetben a turisztikához kapcsolódó építmények, pihenő, sport és ezek kiszolgáló létesítményeik helyezhetők el.
 - a) Az övezetben továbbá elhelyezhetőek a zöldfelületek és vízfelületek fenntartásához szükséges kiszolgáló építmények. Önálló építményként wc, vizesblokk is létesíthető.
 - b) Az övezetben elhelyezhető építmények a terület max. 5%-ig létesíthetőek. A megengedett max. épületmagasság 5,0 méter. Toronyszerű építmények, kilátók esetén az épületmagasság 15,0 méter.
 - c) Az építmények és műtárgyak a szabályozási terven jelölt, a tározó vízfelületét képező vízgazdálkodási övezetre is átnyúlhatnak, azonban csak az övezet legnagyobb beépítettségének mértékéig.
 - d) Az építési övezetben terepszint alatti építmény és pinceszint nem létesíthető.
- (4) Vízgazdálkodási terület – védelmi rendeltetésű terület övezetében épületet elhelyezni nem lehet.

VII. Fejezet

Záró rendelkezések

38. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indított ügyeknél kell alkalmazni.
- (3) Hatályát veszti Szabolcsveresmart Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Szabolcsveresmart Község helyi építési szabályzatáról szóló 18/2006. (XII. 15.) önkormányzati rendelete.

K.m.f

Vincze Károly
polgármester

Dr. Kósáné Fuder Laura
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2022. hó napján.

Dr. Kósáné Fuder Laura jegyző

- 1.** melléklet az/2022. (.....) önkormányzati rendelethez
S-1 jelű (T-05/2017 munkaszámú) külterületi szabályozási terve
S-2 jelű (T-05/2017 munkaszámú) belterületi szabályozási terve

Szabolcsveresmart Község Településrendezési Tervéhez
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2. melléklet az/2022. (.....) önkormányzati rendelethez
Építési övezeti normatív érték táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1.	Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megenge- dett max. épület magasság
2.				Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélesség (m)	Legkisebb zöldfelület (%)	Legnagyobb beépítettség (%)	
3.	kertvárosias lakóterület	Lke-1	oldalhatár on álló	480	14	45	35	6,0
4.	falusias lakóterület Lf...	Lf-1	oldalhatár on álló	600	12	40	30	5,0
5.		Lf-2	oldalhatár on álló	720	14	40	30	5,0
6.	település központ terület Vt...	Vt	oldal határon álló	480	-	25	50	7,5
7.	kereskedel- mi szolgáltató terület Gk...	Gk-1	oldal határon álló	500	-	20	60	6,0
8.		Gk-2	oldalhatár on álló	1000	-	20	60	7,5
9.	ipari terület – egyéb terület Ge...	Ge	szabadon álló	2000	-	25	50	9,0
10.	különleges terület K...	Ksp-1	szabadon álló	1000	-	40	20	6,0
11.		Ksp-2	szabadon álló	2000	-	40	40	11,0
12.		Kü	szabadon álló	2000	-	40	40	7,5
13.		Ktu	szabadon álló	2000	-	40	40	7,5
14.	üdülő terület Ü...	Üü	oldalhatár on álló	800	-	40	30	7,5
15.		Üh	oldalhatár on álló	300	12	60	20	4,5

3. melléklet az/2022. (.....) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett területek

Az önkormányzatot településrendezési céljainak megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg az alábbi területekre:

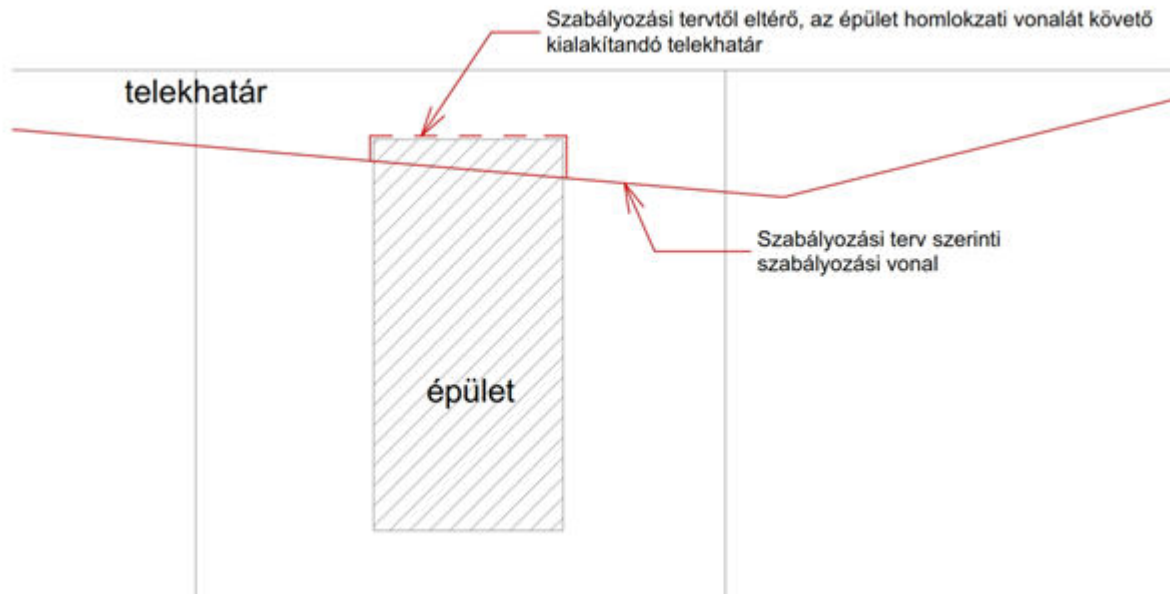
Szabolcsveresmart közigazgatási területén elővásárlási joggal terhelt ingatlan nincs.

4. melléklet az/2022. (.....) önkormányzati rendelethez

FÁSÍTÁSRA, NÖVÉNYTELEPÍTÉSRE SZOLGÁLÓ ÓSHONOS NÖVÉNYEK JEGYZÉKE

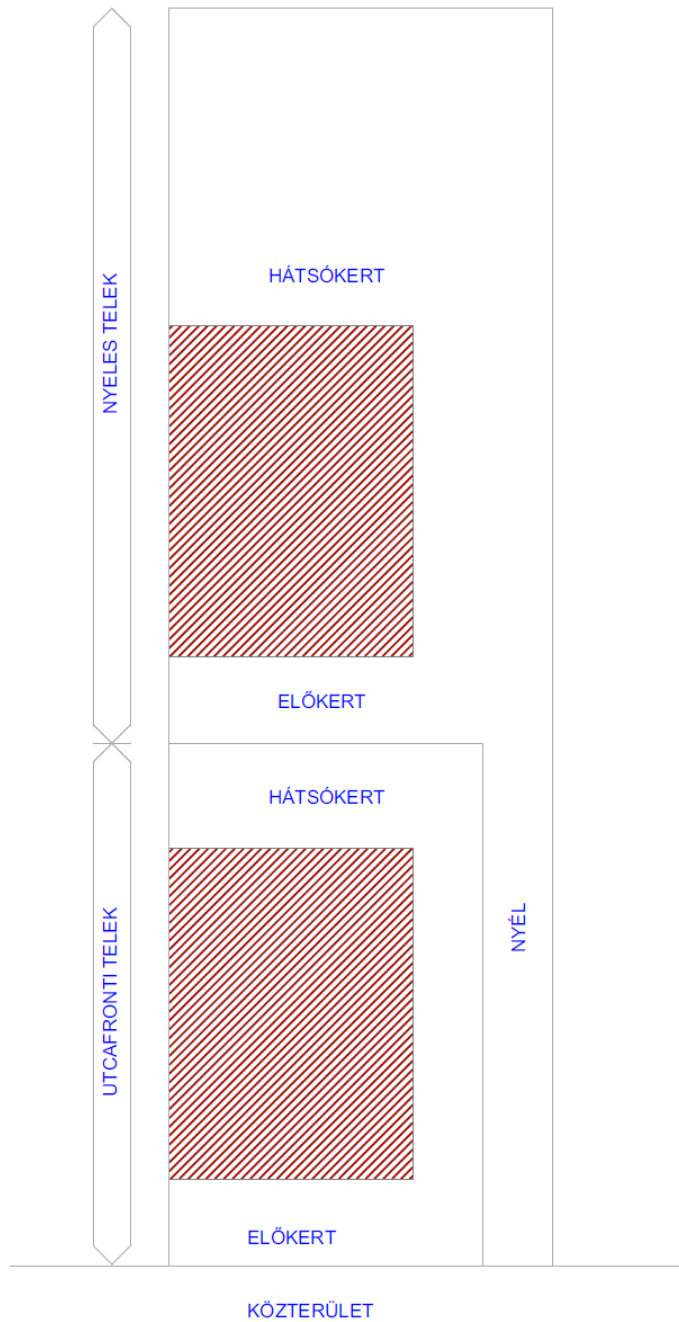
KST - kocsányos tölgy - *Quercus robur*
MOT – molyhos tölgy – *Quercus pubescens*
GY - gyertyán - *Carpinus betulus*
MJ - mezei juhar - *Acer campestre*
EJ - egyéb juhar (tatárjuhar) - *Acer tataricum*
MSZ - mezei szil - *Ulmus minor*
VSZ – vénic-szil - *Ulmus laevis*
MK - magas kőris - *Fraxinus excelsior*
MAK - magyar kőris - *Fraxinus angustifolia ssp. pannonica*
EFÜ - egyéb fűzek
CSNY - madárcseresznye - *Cerasus avium*
ZSM - zselnicemeggy - *Padus avium*
AL - vadalma - *Malus sylvestris*
KT - vadkörte - *Pyrus pyraeaster*
KBO – közönséges boróka – *Juniperus communis*
FRNY - fehér nyár - *Populus alba*
SZNY - szürke nyár - *Populus canescens*
RNY - rezgő nyár - *Populus tremula*
FTNY - fekete nyár - *Populus nigra*
TNY - tiszaháti nyár - *Populus nigra v. thevestina* (csak fasorokban)
FFÜ - fehér fűz - *Salix alba*
TFÜ - törékeny fűz - *Salix fragilis*
KFÜ - kecskefűz - *Salix caprea*
MÉ - mézgás éger - *Alnus glutinosa*
HÉ - hamvas éger - *Alnus incana*
KH - kislevelű hárs - *Tilia cordata*
NYI - közönséges nyír - *Betula pendula*
SZNYI - szőrös nyír - *Betula pubescens*

1. függelék az/2022. (.....) önkormányzati rendelethez



2. függelék az/2022. (.....) önkormányzati rendelethez

Nyúlványos telek magyarázó ábra



**3. függelék az/2022. (.....) önkormányzati rendelethez
Régészeti területek**

azonosító	lelőhelyszá m	név	HRSZ
47540	1	Szőlőhegy	05, 2534, 2533, 2532, 2535, 2540, 2539, 2541, 2538, 2537, 2536, 2531, 2530, 2529, 2547, 2546, 2545, 2542, 2543, 2544, 2548, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2561, 2560, 2559, 2558, 2552, 2553, 2554, 2557, 2555, 2556, 2551, 2550, 2549, 2527, 2526, 2528, 0118/5, 04/3
47548	2	Kopaszdomb-dűlő	0118/5, 0103/2, 0109/2, 0127/3
47549	3	Kopaszdomb teteje	0109/11, 0109/2, 0109/12, 0109/10, 0109/9, 0109/8
51920	4	Szelérd-domb	0127/3, 501, 0128/2, 0128/23, 0128/24, 0128/25, 0128/26, 0128/27, 0128/28, 0128/29, 0128/30, 0128/31, 0128/32, 0128/33, 0128/4, 0127/1, 0126/8, 0124/1, 093/2
51921	5	Sztálin u. 14., Rozsály	0104/4, 0104/5, 0114/2, 0115/1, 0115/2, 0115/3, 0115/4, 0115/5, 0117/2, 0119/3, 0119/4, 088/5, 093/1, 757, 758, 759, 760/1, 760/2, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791/1, 791/2, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812
51922	6	Petlend	0186, 0187, 0190/5, 0190/6, 0190/7, 0190/8, 0190/9, 0190/2, 0191/2, 012
51925	7	Fehérrét Ny-i szegélye	0127/3, 0188, 0180/4, 0191/1, 0190/4
72639	8	Külső-Szamos-dűlő D-i része	057/31, 054/3, 054/2, 054/1, 055, 057/30, 057/29, 057/28, 057/26, 057/25, 057/24, 057/23, 054/4, 054/6, 054/5, 053, 052/1, 377, 376, 057/21, 057/20, 057/19, 057/22, 057/27

