

Mátranovák Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelete

Mátranovák Község Helyi Építési Szabályzatáról

Mátranovák Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában rögzített felhatalmazás alapján, a 13. § (1) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § és 36. §-ban foglalt módon a 9. számú mellékletben megjelölt véleményezési jogkörben eljáró szervek, az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével az építési helyi rendjének biztosítása érdekében Mátranovák Község Önkormányzatának Helyi Építési Szabályzatáról a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
Általános előírások

I. Fejezet
Általános előírások

1. A helyi építési szabályzat alkalmazása és hatálya

1. §

- (1) Jelen helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és melléklete a Szabályozási terv területi hatálya Mátranovák közigazgatási területére terjed ki.
- (2) A HÉSZ az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 60. § (10) bekezdés szerint készült és alkalmazható.
- (3) A HÉSZ a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tr.) alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TTr.) 78. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt átmeneti rendelkezések figyelembevételével készült.
- (4) A HÉSZ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdésében foglalt átmeneti rendelkezések alapján készült. A HÉSZ az OTÉK 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, III. fejezete valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készült és alkalmazható, a HÉSZ-ben foglalt eltérésekkel.

2. A HÉSZ mellékletei, függelékei és a vonatkozó alkalmazási szabályok

2. §

A HÉSZ mellékletei: 1. melléklet: a Szabályozási Terv SZT/1 és SZT/2 jelű és sorszámú, M=1:4000 méretarányú szelvényekben, 2. melléklet: a HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek és paramétereik, 3. melléklet: az építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, épület és rendeltetési egység számok, 4. melléklet: az állattartó építmény, építmény elhelyezésének szabályai.

3. A HÉSZ értelmező rendelkezései

3. §

- (1) **állattartás:** olyan tevékenység, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására (hús, tej, gyapjú, tojás), sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására történik;
- (2) **állattartó, állattartás célját szolgáló építmény:** olyan tevékenységet szolgáló épület és minden más épületnek nem minősülő építmény, amely kedvtelésből történő állattartásra, állati eredetű termék előállítására, sportcélok elérésére, és állatokkal kapcsolatos egyéb hasznosítás megvalósítására épül;
- (3) **a beépítettség megengedett legnagyobb szint alatti mértéke:** a telek szint alatt beépített bruttó alapterületének a telek teljes - nyúlványos telek esetében a teleknyúlvány területével csökkentett - területéhez viszonyított megengedett mértéke;
- (4) **építmény magassága:** az épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja és a csatlakozó terepszint közötti távolság;
- (5) **fekvőtelek:** a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó azon telek vagy építési telek, amely homlokvonala a telek hosszabbik oldala;
- (6) **gazdasági rendeltetés:** gazdasági tevékenységi célú rendeltetés, amely nem ipari;
- (7) **ipari rendeltetés:** a Központi Statisztikai Hivatalnál használatos, a Tevékenységek Egységes Ágazati Osztályozási Rendszere (a továbbiakban: TEÁOR) alapján ipari, ipari termelő tevékenység céljára szolgáló létesítmény;
- (8) **kedvtelésből tartott állatok:** a kedvtelésből tartott állatok tartásáról és forgalmazásáról szóló 41/2010. (II.26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ktr.) 1. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott állatok;
- (9) **kialakult, kialakult állapot:** jelen rendelet hatálybalépésekor meglévő építmény, vagy telekszerkezet, és az ezek vonatkozásában meghatározható beépítési paraméterek, fennálló beépítési mód;
- (10) **kiszolgáló épület:** a jármű (gépkocsi, motorkerékpár, csónak, munkagép, egyéb jármű) tároló, a háztartással kapcsolatos nyárikonyha, mosókonyha, szárító, a tárolóépítmények (tűzelőanyag, szerszámkamra, továbbá szin, fészter, magtár, góré, csűr, pajta és más tároló), az állattartás céljára szolgáló épületek, a kisipari vagy barkácsolóműhely, az árusítópavilon, a kazánház, továbbá a fő rendeltetés rendeltetésszerű használatát biztosító rendeltetésű épület;
- (11) **kiszolgáló építmény:** az építési övezet, övezet fő rendeltetésének megfelelő építmény melléképítménynek nem minősülő kiszolgáló épülete, műtárgya;

- (12) **kiszolgáló rendeltetés:** az építési övezet, övezetben elhelyezhető fő rendeltetés rendeltetésszerű használatát biztosító, a fő rendeltetésétől eltérő más rendeltetés;
- (13) **magánút:** nem közterületként meghatározott közlekedési célú és akként lejegyzett (állami, önkormányzati vagy magán tulajdonú) telek;
- (14) **meglévő épület** (a HÉSZ szempontjából): a területen álló épület, függetlenül attól, hogy ideiglenes vagy végleges, továbbá engedély alapján vagy engedély nélkül épült, de legalább tíz éve a területen álló épület;
- (15) **haszonállat:**
- a) nagytestű: ló, szamár, öszvér, szarvasmarha, bivaly, juh, kecske, sertés, birka és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok;
 - b) kistestű: házinyúl, nutria, csincsilla, angóranyúl, sarki- és ezüstróka, nyérc, egyéb rágcsálók, tyúkfélék, kacska, liba, pulyka, aranyfácán, ezüsfácán, díszkacska, egyéb vízi, illetve díszszárnyas és jellegükben, méretükben, tömegükben ezekhez hasonló állatok;
- (16) **mezőgazdasági tevékenység:** a TEÁOR szerinti a mezőgazdasági termelés (növénytermesztés, állattartás, erdőgazdaság, vadgazdaság, halászat);
- (17) **mezőgazdasági üzem:** a mezőgazdasági termeléssel kapcsolatos terményfeldolgozó, tároló, mezőgazdasági gépjavitó létesítmény építményei;
- (18) **nem zavaró hatású gazdasági rendeltetés:** a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet alapján, környezeti hatásvizsgálatra nem kötelezett vagy környezeti hatásvizsgálati eljáráshoz és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött gazdasági tevékenységeket kiszolgáló rendeltetés;
- (19) **nem zavaró hatású kisipari, illetve kézműipari rendeltetés:** a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet alapján, környezeti hatásvizsgálatra nem kötelezett vagy környezeti hatásvizsgálati eljáráshoz és egységes környezethasználati engedélyhez nem kötött gazdasági tevékenységeket kiszolgáló rendeltetések közül az alábbi tevékenységeket kiszolgáló rendeltetés:
- a) gép, berendezés, számítógép, kommunikációs eszköz, elektronikus, optikai eszköz, villamos gép, egyéb berendezés, személyi háztartási cikk szerelése, kivéve a hajó, csónak, gépjármű szerelést
 - b) kisműgyártás kivéve a TEÁOR szerinti gép, és berendezésgyártást, gépjárműjavítást, gumi és műanyag termékek gyártását, gyógyszergyártást, textília, vegyi anyag és vegyi termék gyártást
 - c) textil, bőr, szőrmetermékek varrása, javítása, kivéve a bőr és szőrme kikészítést
 - d) lábbelik varrása, javítása, legfeljebb 5 ember alkalmazásával készítése
 - e) bútorok javítása, összeszerelése, kivéve a bútorgyártást
 - f) papírtermékek csomagolása, papírtermékek előállítás kész alapanyagból, kivéve a papírtermék alapanyaggyártását, rostanyag és papírgyártást
 - g) élelmiszer és dohány termékek csomagolása kivéve a feldolgozást, palackozást
 - h) élelmiszer és egyéb növényi termékek háztartási mértékű feldolgozása, csomagolása, kivéve az italgyártást
 - i) legfeljebb 3 ember alkalmazásával ékszergyártás, hangszergyártás, játékgyártás, egyéb feldolgozóipari tevékenység (pl. seprű és kefégyártás, orvosi eszköz gyártás);
 - j) legfeljebb 3 ember alkalmazásával ruházati termékek gyártása (kötött, hurkolt áru, ruházat varrása, javítása, szőrmecikk gyártása);

- (20) **oromfal:** a magastetővel lefedett épület (épületrész) homlokzati falának az a része, amely a padlásteret vagy a beépített tetőteret a tetőgerincet elmentszve lehatárolja
- (21) **pavilon:** szilárd térelemekkel körül határolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló, huzamos tartózkodásra szolgáló, 2 m² bruttó alapterületet meghaladó építmény;
- (22) **szintterületi mutató:** a telek beépített bruttó szintterülete és a telekterület hányadosa, a pince bruttó szintterületének figyelmen kívül hagyásával;
- (23) **szálláshely - szolgáltató:** szálloda, gyógyszálloda, motel, panzió;
- (24) **szolgálati lakás:** gazdasági rendeltetésű épületben a tulajdonos vagy a személyzet használatában lévő lakás;
- (25) **technológiai építmény:** a fő rendeltetés kiszolgálását, illetve rendeltetésszerű használatát biztosító sajátos gyártásmenetet, munkafolyamatot biztosító, egyedi kialakítású, építmény, építményrész;
- (26) **tényleges homlokzatmagasság:** az építménynek a nézőpont felé eső legkülső pontjára illesztett függőleges felületre vetített, a terepcsatlakozása feletti azon része, amely a legnagyobb értéket adja része (vagyis az adott homlokzat terepcsatlakozása és a homlokzat legnagyobb magassága között mért legnagyobb érték).

4. A szabályozási terv és szabályozási elemeinek alkalmazása

4. §

(1) A Szabályozási Terv **kötelező érvényű** elemei:

- a) közigazgatási határ,
- b) meglévő és tervezett kül-, és belterületi határvonal,
- c) meglévő kül-, és belterületi határvonal megszüntetés,
- d) szabályozási vonal és szabályozási szélesség,
- e) építési övezet és övezet határa,
- f) építési övezet és övezet jele,
- g) méretezés,
- h) felületi szabályozóval jelölt övezetek területe és határa:
 - ha) zöldterület (közpark) Zkk övezet területe és határa,
 - hb) zöldterület (közpark) Zkp övezet területe és határa,
 - hc) védelmi erdőterület Ev és gazdasági erdőterület Eg övezet területe és határa,
 - hd) vízgazdálkodási terület kisvízfolyások medre és part menti területi (V) övezet területe és határa,
 - he) országos mellékút Köu-1 övezet területe és határa,
 - hf) gyűjtőút (tervezett térségi összekötő út) Köu-2 övezet területe és határa,
 - hg) kiszolgáló utak övezete és egyéb közterületi közlekedési területek Köu-3 övezet területe és határa,
 - hh) kötöttpályás közlekedési terület KÖk övezet területe és határa.

(2) A Szabályozási Terv **más jogszabállyal illetve hatósági döntéssel megállapított** elemei:

- a) Örökségvédelem
 - aa) műemlék,
 - ab) műemléki környezet és határa,

- ac) nyilvántartott régészeti lelőhely területe és határa;
- b) Táj- és természetvédelem
 - ba) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
 - bb) országos ökológiai hálózat puffer terület,
 - bc) ex lege védett forrás,
 - bd) helyi jelentőségű természetvédelmi terület,
 - be) Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület;
- c) Egyéb védelem, korlátozás
 - ca) bezárt térszín alatti bányatelek határa,
 - cb) védőtávolság, egyéb korlátozó sáv;
- d) Közmű
 - da) nagyközép nyomású földgázvezeték 7-7 méteres biztonsági területtel,
 - db) vízműkút,
 - dc) villamosenergia transzformátor állomás,
 - dd) szennyvízáttemelő.

(3) A Szabályozási Terv **tájékoztató és javasolt szabályozási elemei:**

- a) javasolt telekhatár,
- b) megszüntető jel,
- c) közlekedési övezetbe nem sorolt magánút területe (nem közterületként nyilvántartott út, földút – állami, önkormányzati, gazdasági társaságok, szövetkezeti, természetes személy tulajdonában lévő út, saját használatú út),
- d) földhivatali adatszolgáltatásban jelölt, kialakult állapot alapján elbontott épület,
- e) alaptérképi elemek.

(4) A Szabályozási Terv a HÉSZ-szel együtt alkalmazható, amely során

- a) **a kötelező érvényűként** meghatározott szabályozási elemet – a HÉSZ eltérő rendelkezésének hiányában – kell kötelezően figyelembe venni, az elem változtatása csak a HÉSZ módosításával történhet;
- b) **a más jogszabállyal megállapított** elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell kötelezően figyelembe venni, amennyiben a vonatkozó jogszabályi előírás – a HÉSZ hatályba lépését követően – megváltozik, és a változással a jogi követelmény a szabályozási terven feltüntetett elemtől eltér, annyiban a szabályozási elemet a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell figyelembe venni a HÉSZ módosítása nélkül;
- c) **a tájékoztató és javasolt** szabályozási elemet nem kell kötelezően figyelembe venni, azzal, hogy a szabályozási elem eltérő tartalmú figyelembevétele a HÉSZ módosítása nélkül, de a HÉSZ egyéb előírásainak a figyelembevételével történhet.

(5) A HÉSZ mellékleteiben szereplő jelmagyarázatok a mellékletekben szereplő jelek magyarázatát tartalmazza. A jelmagyarázatokat a melléklettel együtt kell alkalmazni.

5. §

(1) Az **erdőövezetbe nem tartozó „Országos Erdőállomány Adattári erdőterület”** szabályozási elemmel érintett területen

- a) építési tevékenység az erdőkre vonatkozó hatályos jogszabályok szerint történhet, az erdő művelési ág megszünését követően;
- b) építési tevékenység esetén az építési övezetben, övezetben meghatározott zöldfelület legkisebb mértékét elsődlegesen az erdőterületek megtartásával kell biztosítani.

(2) A szabályozási terven jelölt „**bezárt térszín alatti bányatelek**” szabályozóval érintett területen és azok környezetében (a teljes belterületen, és Nyírmedpusztán, illetve a külterületeken, az alábányászott területek 500 méteres körzetében) építési tevékenységet csak az engedélyezési tervhez hatályos jogszabály szerint elkészített geotechnikai vizsgálat és jelentés, továbbá szükség esetén alapozási, illetve tartószerkezeti terv alapján, valamint a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat, a Bányakapitányság, és a bányatelek kezelőjének hozzájáruló nyilatkozatával lehet végezni, oly módon, hogy az esetleges utólagos felszínmozgásokat az építmények károsodás nélkül viseljék el.

(3) A **mélyfekvésű területek** beépítése előtt gondoskodni kell a terület feltöltéséről és megfelelő tömörítéséről, illetve a csapadékvíz-, és talajvíz elvezető rendszer kiépítéséről és a közeli élővízfolyások (patakok) szabályozásáról. A feltöltés csak nem szennyező anyaggal történhet. A területen az épületek padlószintje az átlagos terepszint fölött legalább 0,8 méterre lehet. Építési tevékenység geotechnikai jelentés figyelembevételével történhet.

6. §

(1) A Szabályozási Terv tartalmazza a - termőföld védelméről szóló törvény szerint - **belterületbe vonható területeket**.

(2) Belterületbe vonás településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazásával történhet a 18. §-ban foglaltak szerint.

(3) A belterületbe vonásra tervezett területen

- a) a termőföld a belterületbe vonásig a fennálló művelési ágnak megfelelően hasznosítható,
- b) telekalakítás a belterületbe vonást megelőzően a HÉSZ-ben szereplő övezeti besorolásnak megfelelően végezhető,
- c) a belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható, a HÉSZ előírásainak megfelelően kialakított telekcsoportonként vagy telkenként.

7. §

(1) A Szabályozási Terv tartalmazza

- a) az országos védelemmel érintett műemlékeket,
- b) a műemléki környezet területét és lehatárolását,
- c) a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban foglalt követelmények alapján a HÉSZ előírásaival összhangban történhet.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő beavatkozás, beruházás során a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendeletben foglaltak az irányadók.

II. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó építéssel összefüggő előírások

5. Védelem alatt álló táji- és természeti elemek

8. §

(1) A települést érintő magasabb szintű és egyéb helyi jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel érintett területeket a szabályozási terv tartalmazza, ezek

- a) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó,
- b) országos ökológiai hálózat puffer terület,
- c) ex lege védett forrás,
- d) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (a teljes közigazgatási terület),
- e) helyi jelentőségű természetvédelmi terület.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építési tevékenység a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelmények alapján a HÉSZ előírásaival összhangban történhet.

6. Az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályai

9. §

(1) **Állattartó építmény** létesítése a vonatkozó ágazati jogszabályok betartásával lehetséges

- a) az elő-, oldal- és hátsókert előírt legkisebb méretének figyelembevételével és
- b) az adott építési övezetben, övezetben meghatározott és az állattartó építmény, építményrész elhelyezésére vonatkozó szabályok megtartásával.

(2) **Állattartó építmény, építményrész** és azok kifutója a (3) – (5) bekezdésekben foglalt előírások és a 4. melléklet szerint telepíthető, amennyiben az a használata során a szomszédos telkek sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) A 3. melléklet rendeltetési szabályainak figyelembevételével

- a) haszonállattartó építmény a **Vt, Lk, Üü, Üh, K-t, K-s, K-rek** építési övezetek, illetve a **Köu, Zkp, Zkk, Ev-, V-, Kb-me, Kb-rek-, Kb-kert, Kb-tü** övezetek területén nem helyezhető el;
- b) az **Lf** övezetekben a haszonállattartó építmény összes bruttó alapterülete legfeljebb az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség mértékének 15 %-a lehet;
- c) nagy létszámú állattartó telep a **K-mü** építési övezetekben, továbbá az **Má-** és **Kb-mü** övezetekben létesíthető;
- d) állatmenhely, állatpanzió a b) és c) pontok szerinti területeken helyezhető el.

(4) A (3) bekezdés b) és c) pont szerinti övezetekben haszonállatállattartó, állattartás célját szolgáló rendeltetés - a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozó módon - kiszolgáló építményben, vagy melléképítményben helyezhető el, építési helyen belül, kizárólag a fő rendeltetésű épület és a hátsókerti építési határvonal közötti szakaszon, de a telekhatároktól legalább 3,0 méteres távolságra, kivéve, ha a szomszédos telkek irányába az építmény, építményrész zárt homlokzattal kapcsolódik, vagy azt a szomszédos telektől tömör kerítés választja el.

(5) Nagy létszámú állattartó telepen állattartó építmény építési helyen belül helyezhető el.

(6) A (3) bekezdésben nem szereplő állattartó, állattartás célját szolgáló épületnek nem minősülő építmény, építményrész építési helyen belül és oldal- illetve hátsókertben egyaránt elhelyezhető.

7. Általános környezetvédelmi előírások

10. §

(1) A település igazgatási területén az egyes **területek használata** úgy folytatható, ha a használat

- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
- b) kizárja a környezetkárosítást,
- c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) **A telek természetes terepfelületét** megváltoztató földmozgatással járó építési vagy tereprendezési tevékenység a termőföld védelméről szóló jogszabályokkal összhangban végezhető.

(3) **Tereprendezés, területfeltöltés** során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(4) A felszíni vizek elvezetését biztosító nyílt árokhálózatot ki kell építeni és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.

11. §

(1) A település a **felszín alatti vizek szempontjából érzékeny** kategóriába sorolt.

(2) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, szennyező hatású anyagok felszíni vagy felszín alatti vízkészletbe való határértéket meghaladó mértékű bejutását ki kell zárni.

(3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

(4) A vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti, parttól számított 1000 méteren belüli - területeken a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése, tárolása, új építmények építése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.

(5) A kommunális és technológiai eredetű szennyvizet tilos az élővizekbe, felhagyott kutakba, csapadékelvezető árkokba és csatornába bevezetni, illetve gyűjteni, vagy a talajba elhelyezni, talajra kilocsolni, illetve a telken kívülre szabálytalanul kivezetni.

(6) A kisvízfolyások (csatornák és árkok) nyomvonala mentén biztosítani kell a felszíni vízelvezető képességet, a meder akadálymentes fenntartásával és a vízelvezető létesítmények **mederkarbantartó parti** sávjának szabadon hagyásával.

(7) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése és a **mederkarbantartó parti sáv** természetközeli ökoszisztémáinak (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) védelme érdekében, a parti sávban lévő növényzet kizárólag a vízfolyás revitalizációja, továbbá a fenntartás és a balesetveszély elkerülése érdekében szüntethető meg.

(8) A felszíni vizek (patak, vízfelületek, tavak) **mederkarbantartó parti sávban** – amennyiben az műszakilag lehetséges, és aránytalan korlátozással nem jár - a karbantartás lehetősége biztosítandó, ennek érdekében a mederkarbantartó parti sáv

- a) amennyiben a szabályozási terv úgy határozza meg **közterület**, vagy
- b) **közhasználatra átadott terület lehet.**

(9) A mederkarbantartó parti sáv **legkisebb szélessége**, a magasabb szintű jogszabályban meghatározottak figyelembevételével

- a) az állami kezelésű vízfolyások, árkok mentén **6 m**,

b) önkormányzati, társulati kezelésű vízfolyások, árkok mentén **3 m**.

(10) A **mederkarbantartó parti sáv legkisebb szélessége** a patak, vízfolyás partvonalától számítható, ha a partvonal nem meghatározható, akkor a földhivatali térképen rögzített meder telkének határától, abban az esetben is, ha a valóságban a vízfolyás földhivatali térképen rögzített telkén kívül halad.

(11) A mederkarbantartó parti sáv területén belül a vízgazdálkodási célú építményen kívül kerítés és egyéb építmény nem építhető.

12. §

(1) **Légszennyezést okozó, helyhez kötött létesítménynél** a légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

(2) A településen a lakosságot zavaró bűzt kibocsájtó létesítmény a településen nem helyezhető el, bűzt okozó tevékenység nem folytatható.

(3) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő **bűzös építmény, létesítmény** kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet **nem érinthet lakóterület, vegyes területet, temető- sport- és rekreációs célú különleges terület építési övezetet, illetve zöldterület, erdőterület és különleges kert területének övezetét.**

(4) **Bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületén** belül lakás, szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény nem létesíthető.

13. §

(1) A zaj és rezgésvédelmi határértékeket külön jogszabályok tartalmazzák.

(2) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat és építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a vonatkozó zajvédelmi jogszabályban az adott és szomszédos védendő területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított környezeti zaj, valamint a rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg, illetve nem jelent kockázatot a védendő épületekre vonatkozó határértékek teljesülésének.

(3) A zaj és rezgés elleni védelem szempontjából csendes övezetbe tartozik a település K-t jelű temető különleges területe.

14. §

(1) A közigazgatási terület felszíni szennyeződés érzékenysége miatt az építmények üzemeltetése során keletkező kommunális hulladék, valamint a kommunális hulladékkal együtt kezelhető egyéb települési hulladék csak a településen szolgáltató szervezett szemétszállítás keretében gyűjthető. A közigazgatási területen az összegyűjtött hulladékok ártalmatlanítására hulladékkezelő nem alakítható ki.

(2) **Hulladékudvar** a település közigazgatási területén a **G-1, G-2** jelű építési övezetekben létesíthető.

(3) **Szelektív hulladékgyűjtő sziget** nem helyezhető el közterületen a felszíni vizek partvonalától számított 100 m-es távolságon belül.

15. §

A **természetközeli állapotú** (ex lege védett forrás, országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó)területeken

- a) építési tevékenység a természetvédelemről szóló törvény előírásai szerint, a természetvédelmi kérdésekben eljáró hatóság hozzájárulásával végezhető;
- b) a tájban honos, a helyi alkalmazási hagyományokhoz illeszkedő, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fák és cserjék telepíthetők *a településkép védelméről szóló helyi rendelet* figyelembe vételével.

III. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

16. §

Az önkormányzatot **elővásárlási jog** illeti meg jelen szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében a külön rendeletben meghatározottak szerint.

17. §

(1) A **telekalakítás** során a telekalakítás jelen § - ban meghatározott szabályait, a 3. melléklet telekalakítási szabályait, és a HÉSZ telekalakítást is meghatározó egyedi szabályait együttesen kell alkalmazni.

(2) Telekalakítás az (1) bekezdés szerinti szabályok megfelelően végezhető úgy, hogy a kialakuló telek a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá alakja, terjedelme, beépítettsége és beépíthetősége ne korlátozza a szomszédos ingatlanok használatát, beépítését, illetve a közterülethez vagy magánúthoz való közvetlen csatlakozása és közművel történő ellátása biztosított vagy biztosítható legyen.

(3) A 3. mellékletben meghatározott „legkisebb kialakítható telekméret” szabályozótól 10%-os mértékben el lehet térni, de – amennyiben az a 3. mellékletben meghatározásra került – a legkisebb telekszélesség és legkisebb telekmélység szabályozót figyelembe kell venni a beépített telektömbben kialakult építési telket érintő telekegyesítés, telekhatárrendezés során.

(4) A 3. mellékletben meghatározott a kialakítható építési telek/telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége előírásokat nem kell figyelembe venni,

- a) az övezethatárral vagy tervezett szabályozási vonallal meghatározott telekalakítás során,
- b) a közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak elhelyezését biztosító - műszakilag szükséges méretű telkek - kialakítása során,
- c) magánút telekalakítása során, azzal, hogy a HÉSZ magánutak létesítésére vonatkozó szabályait be kell tartani.

(5) A **szabályozási vonallal érintett telken**

- a) telekalakítás az Étv. 27. § (11) bekezdése szerinti településrendezési szerződés sajátos jogintézmény alkalmazását követően végezhető,
- b) a szabályozási vonal végrehajtása során a közmű műtárgyak áthelyezésével járó kötelezettségek a közműellátással érintett telek tulajdonosát terhelik,

- c) építési tevékenység – az a) pont szerinti településrendezési szerződés hiányában - a szabályozási vonalat megvalósító telekalakítást követően végezhető.
- (6) Telekmegosztás esetén, a hosszanti irányban történő (a telekszélességet nem megosztó) telekmegosztásnál, az adott övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekszélesség szabályozót nem kell figyelembe venni.
- (7) A település területén **nyúlványos (nyeles)** telek nem alakítható ki. Kialakult nyúlványos telek tovább nem osztható, a nyúlvány magánútként nem alakítható ki.
- (8) **Fekvőtelek** – amennyiben az építési övezeti, övezeti előírás másképpen nem rendelkezik - legkisebb szélessége 20,0 méter, legkisebb mélysége 14,0 méter lehet.
- (9) A közműellátást szolgáló **mérnöki építmények, műtárgyak, illetve magánutak számára**, az építési övezet, övezetre meghatározott a kialakítható telek legkisebb területe, és legkisebb telekszélessége, mélysége előírásoktól eltérő műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.

18. §

- (1) A HÉSZ-ben foglaltak szerint a területek felhasználásának, és az ingatlanok építési telekké alakításának megvalósulása és az építési feltételek megteremtése érdekében a települési önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosával, illetve az ingatlanon beruházni szándékozóval – a kapcsolódó önkormányzati feladatokra is figyelemmel - **településrendezési szerződést köthet** a mindenkor hatályos vonatkozó magasabb szintű jogszabályok szerint.
- (2) Az Önkormányzat az Étv.-ben foglalt felhatalmazás és az (1) bekezdés alapján a HÉSZ-ben meghatározott településfejlesztési és településrendezési feladatok, így kiemelten
- szabályozási vonal megvalósítására,**
 - négynél több telket érintő vagy négynél több építési telek, illetve magánút kialakítására** irányuló telekalakítás előkészítésére, megvalósítására,
 - telkenként **kettőnél több lakás** megépítésével összefüggő önkormányzati feladatként megjelenő műszaki vagy humán infrastruktúra fejlesztésre illetve az egyéb kapcsolódó önkormányzati feladatok átvállalásának megvalósítására,
 - a területek belterületbe vonásával kapcsolatos önkormányzati feladatok átvállalására az Étv. 30/A. § szerinti **településrendezési szerződést** köt az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozóval.

19. §

A beültetési kötelezettséget - a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint - a jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervben jelöltek figyelembevételével **a polgármester önkormányzati hatósági döntésben** írhatja elő.

20. §

- (1) Az önkormányzat **képviselő-testületének egyedi döntése alapján** közterület alakítási terv készül mindazon közterületekre, ahol
- az műszaki, forgalomtechnikai, egyéb közlekedési, kertépítészeti, közművesítési vagy biztonsági szempontból szükséges;
 - az övezeti **előírás alapján** építési tevékenység közterület alakítási terv alapján végezhető;
 - a **településképi rendelet** azt kötelezővé teszi.

(2) Közterület kialakítása, újjáépítése – amennyiben az műszakilag lehetséges – **akadálymentes** módon valósítható meg.

IV. Fejezet
Közműellátás és elektronikus hírközlés előírásai

21. §

- (1) A meglévő és a tervezett közüzemű
- a) vízellátás,
 - b) vízvezetés (szenny- és csapadékvíz),
 - c) energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), hálózatai és létesítményei, építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára **közterületen**, vagy **közműterületen kell helyet biztosítani**. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az ágazati előírások szerint kell biztosítani.
- (2) A közművesítésre kerülő területen **telkenként** kell
- a) a vízellátás, villamosenergia ellátás és földgázellátás vonatkozásában a közterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - b) csapadékvíz elvezetés, gravitációs vagy vákuumos szennyvízvezetés vonatkozásában akár közterületen, vagy magánterületen haladó közüzemű hálózathoz önálló bekötéssel és mérési helyekkel csatlakozni.
- (3) A közművek műtárgyainak és létesítményeinek **elhelyezésekor** figyelemmel kell lenni
- a) a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag), továbbá
 - b) a hálózatokhoz való hozzáférhetőségre.
- (4) A meglévő **közművek** egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló **kiváltásakor**
- a) a feleslegessé vált hálózatot és létesítményt, építményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,
 - c) új közműrendszer szakaszos kiépítése esetén a meglévő (felszámolásra tervezett) és új rendszer kapcsolatát az átépítés ideje alatt biztosítani kell.
- (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) a 10,0 -14,0 m szabályozási szélességű utcákban elegendő hely biztosításával legalább egyoldali fasor telepíthető legyen,
 - bb) a 16,0 m-es és a 16,0 m-t meghaladó szabályozási szélességű utcákban zöldsávnak megfelelő hely biztosításával, vagy ültetögödrös kialakítással kétoldali fasor telepíthető legyen.

22. §

(1) **Teljes közműellátásra** javasolt övezetben **új közüzemű vízelosztó hálózat** a szennyvíz közcsatorna hálózattal együtt építhető.

(2) A vízellátás – amennyiben azt az építési övezeti illetve övezeti előírás konkrétan nem tiltja – **helyi vízbeszerzésről** is biztosítható, amennyiben az érintett hatóság az így kinyert vizet ivóvízként elfogadja.

(3) Amennyiben a közhálózatról **a tűzivíz igény nem biztosítható**, akkor helyi tűzivíz tározó létesítése, vagy az épület megfelelő tűzszakaszolásával a tűzivíz igény csökkentése szükséges.

23. §

(1) Szennyvízelvezető hálózat **elválasztott rendszerrel** építhető.

(2) A teljes közigazgatási területen **tilos** - a település hidrogeológiai és geológiai adottsága miatt, valamint a vízbázis védelme érdekében - **a szennyvíz** közvetlen, vagy drénhálózattal történő **talajba szikkasztása, talajvízbe, állóvízbe való bevezetése**.

(3) A teljes közigazgatási területen **építési tevékenység** az adott övezet, építési övezet közművesítettség mértékére vonatkozó előírása és a (4) bekezdéssel összhangban végezhető.

(4) Építési övezetben **építési tevékenység**

a) **teljes közműellátásra** javasolt területen

aa) a közcsatornahálózat kiépítését követően - közcsatorna hálózatra történő csatlakozással, vagy az ellátatlan területeken a közcsatorna megépítéséig zárt szennyvíztároló alkalmazásával is megoldható;

ab) a felszíni vizek nyílt árkos elvezetése ideiglenes jelleggel megengedett, az egyéb rendelkezések figyelembevételével.

b) részleges vagy hiányos közművesítésre javasolt csatornázatlan területen a HÉSZ szennyvízelvezetésre, és elhelyezésre vonatkozó előírásai szerint történhet.

(5) **Részleges, hiányos közművesítést** megengedő, illetve a (4) bekezdés a) pont aa) alpont szerint ellátatlan területen **keletkező szennyvizeket**, ha

a) **a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t** és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

aa) **egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni;**

ab) **a külterületen keletkező szennyvizek (napi 5 m³-t el nem érő esetben is) tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható.**

b) **a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t** és a rendelkezésre álló közcsatorna hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül, **helyben létesített szennyvíztisztító kisberendezés** is alkalmazható a keletkező szennyvizek tisztítására.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés a) és b) pontja szerinti helyi szennyvíz tárolás, kezelés bármelyik feltétele nem biztosítható, építési tevékenységet végezni a közcsatorna csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(7) Fedett zárt közműpótló medence akkor alkalmazható, ha

a) a telek állandó megközelíthetőségére megfelelő útkapcsolat biztosított,

b) az összegyűjtött szennyvíz a kijelölt leürítő helyre elszállítható.

(8) Külterületen egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés akkor alkalmazható, ha

a) az övezeti és egyéb előírások, korlátok az alkalmazást nem tiltják, valamint az illetékes hatóság az alkalmazáshoz hozzájárul, és

- b) a tisztított vizek számára a megfelelő felszíni élővíz befogadás megoldható és arra az élővíz kezelője befogadó nyilatkozatot ad,
- c) a kisberendezés védőterületével nem nyúlik túl azon a telken, amelyre telepítették,
- d) a tisztítóberendezéssel az illetékes szakhatóság által meghatározott tisztítási hatások elérhető.

(9) A szennyvízcsatorna-hálózat új szakaszának kiépítéséig az azzal nem rendelkező területen új építményt csak a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő vízzáróan megépített szennyvízgyűjtő akna létesítésével lehet használatba venni. A szennyvíztárolók engedélyezett módon történő használatát folyamatosan ellenőrizni kell.

(10) A közcsatorna-hálózat új szakaszának kiépítése után a rákötés kötelező, a korábbi közműpótlók egyidejű, szakszerű megszüntetésével. Új közműpótló szennyvíztároló ezt követően nem építhető az érintett területen.

24. §

(1) Vízelvezető árok a hordalék biztonságos megfogásával építhető, újítható fel. A csapadékvizek élővízbe vezetése **hordalékfogó műtárggyal** történhet.

(2) Csapadékvíz-elvezető műtárgy **elválasztott rendszerrel** építhető, azzal, hogy szennyvízhálózatba csapadékvíz nem vezethető.

(3) A keletkező **felszíni vizek telken belül szikkasztandók**, amennyiben az műszaki, illetve természeti adottságok miatt nem lehetséges, akkor az összegyűlt víz a csapadékvíz elvezető rendszerbe (zárt csapadékcsatornába, nyílt vízelvezető árokba, élővízbe) **befogadói nyilatkozat alapján** bevezethető **közvetlen csatlakozás kiépítésével**, vagy, ha azt a topográfiai elhelyezkedés indokolja.

(4) Amennyiben a (3) bekezdésben rögzített **befogadás lehetősége korlátozott**, akkor bármely engedély-, vagy bejelentés köteles építéssel, vagy burkolt felület növelésével járó építési tevékenységgel egy időben a burkolt és tetőfelület minden megkezdett 1 m²-re után 0,05 m³/m² fajlagos tározó térfogatú **zárt tárolóba** a telken belül kell **összegyűjteni** a vizeket és késleltetve, fékezten lehet a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni.

(5) **Nyílt árkos** felszíni vízelvezetésű területen az árok kocsibehajtó vagy parkoló kialakítása érdekében fedhető le.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti gépkocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az **áteresz** kialakítása során a **vízszállítást akadálymentesen** kell biztosítani, az átereszt víz-visszaduzzasztást nem okozhat.

25. §

A föld feletti és föld alatti elosztóhálózat a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető, az ebben a rendeletben meghatározott előírások együttes figyelembevételével.

26. §

Földgázvezeték elosztó hálózat a mindenkor hatályos településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglalt követelmények alapján telepíthető.

27. §

- (1) A település közigazgatási területén **nem helyezhető el** közcélú energiatermelést szolgáló szélerőmű (szélturbina, szélkerék, szélgenerátor).
- (2) A település közigazgatási területén a **Kb-me** övezetben helyezhető el 50 kVA – nál nagyobb, de 0,5 MW kisebb névleges teljesítőképességű, villamos energiát termelő – szélerőműnek, szélerőmű parknak nem minősülő – erőmű.
- (3) **Hőszivattyú** bármely övezetben, építési övezetben elhelyezhető, de csak épületben és abban az esetben, ha a működéséből eredő zaj a telekhatárok mentén és azon túl nem haladhatja meg a jogszabályban meghatározott határértéket.

28. §

- (1) Amennyiben a településképi rendeletben foglalt településképi követelmény kötelezővé teszi a villamos-energia ellátásra vonatkozóan a hálózatok földalatti elhelyezését, ott az elektronikus hírközlési hálózatokat is földalatti elhelyezéssel kell építeni.
- (2) **Vezeték nélküli szolgáltatás építménye és azt kiszolgáló földfelszíni berendezés** a településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint helyezhető el **önálló építményként, vagy meglévő építményen** olyan módon, hogy annak legfelső pontját legfeljebb **6,0** méterrel haladhatja meg a hírközlési építmény (beleértve az antennát és az antennatartó szerkezetet) legmagasabb pontja.

V. Fejezet

Az építés általános szabályai

8. Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályai

29. §

Építési övezetben új épület elhelyezhető, amennyiben

- a) az építési telek megközelítését biztosító közlekedési célú közterület vagy a magánút kialakult, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett;
- b) az a) bekezdés szerinti közút, vagy magánút kialakítása az övezeti előírásoknak megfelelően, közúti közlekedésre a vonatkozó ágazati jogszabályokban foglalt követelmények figyelembevételével biztosított;
- c) az építéssel érintett telek építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítettsége, vagy közműellátási feltételeinek biztosítása, közcsatorna hiányában a jelen rendelet szerinti zárt rendszerű szennyvíztároló, vagy egyéb közműpótló alkalmazása biztosított.

9. Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályai

30. §

(1) Az építési telkeken, telken beépítési módjuktól függően - ha azt a jelen rendelet építési övezeti és övezeti előírásai, vagy a szabályozási terv nem tartalmazzák- az építési határvonalakat és az építési vonalat az alábbiak szerint kell megállapítani. Épületet elhelyezni az OTÉK és jelen rendelet együttes alkalmazásával meghatározott építési helyen szabad.

(2) Amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik

- a) az előkert legkisebb mélysége a Szabadság út, Petőfi út, Nyírmedi út és Rózsa utca mindkét oldalához kapcsolódó építési telkeken az úttengelytől mért 13 méteres távolság és az úttengelytől mért utcai telekhatár távolságának különbsége
- b) az a) ponthoz nem tartozó beépült telektömbben **az előkert meghatározásakor a kialakult állapothoz kell illeszkedni** úgy, hogy az előkert határvonal az adott építési telek mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telek kialakult előkertjei által meghatározott sávba kerüljön, az előkert mélysége a két szomszédos beépített építési telek előkert mélységének átlaga.
- c) **jellemzően beépítetlen telektömbben az előkert nagysága 5,0 méter,**
- d) **fekvőtelek esetében** az előkert 0,0 méterig csökkenthető, amennyiben a telek csak így válik beépíthetővé,
- e) **magánút felőli** építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül,
- f) **saroktelken** az előkert építési határvonalat úgy kell meghatározni, hogy az a csatlakozó telkek előkert határvonalakhoz igazodjon.

(3) Az oldalhatáros beépítési mód esetén

- a) az építési hely **nem oldalkerti határvonala** építési vonal, amely a telek északhoz közelebbi oldalsó telekhatártól mért
 - aa) 14,0 m vagy 14,0 méternél keskenyebb telek esetében 0,5 m,
 - ab) 14,0 méternél szélesebb telek esetén 1,0 m távolságban lévő párhuzamos.
- b) **az oldalkert** az övezetre vonatkozó megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de minimum 4,0 méter, kivéve a d) - e) pontok szerinti esetet;
- c) az oldalkert **3,0 méterre** csökkenthető a 12,0 méter és 12,0 méternél kisebb szélességű építési telken;
- d) amennyiben a telek legalább 16,0 méter szélességű és jelen §-ban foglaltak szerint az épület **szabadonálló** módon is elhelyezhető az **oldalkert** – a nem oldalkerti határvonalon is – a megengedett legnagyobb épületmagasság **fele**, de legalább 3,0 méter.

(4) A **szabadonálló beépítési mód esetén**, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik, az oldalkert a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter, illetve amennyiben a telek oldalhatáros beépítési móddal beépített vagy beépíthető építési telekkel szomszédos legalább 4,0 méter.

(5) Zárt sorú és csoportos beépítési mód esetén (pl.: saroktelken vagy hátsókert irányú épületszárny esetén) az oldalkert szélessége nem lehet kisebb sem az övezet szerint megengedett legnagyobb épületmagasság felénél, sem az oldalkertre néző tényleges építménymagasság felénél, sem pedig 3 méternél.

(6) A **hátsókert mérete** az övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság értéke vagy amennyiben a hátsókertre néző épület tényleges épületmagassága az övezetben meghatározott épületmagasságnál nagyobb, a tényleges épületmagasság fele, de minden esetben legalább 6,0 méter, kivéve ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy a telek fekvőtelek.

(7) Az építési hely hátsó határvonala az előzőkre is figyelemmel az építési telek utcai telekhatárától legalább 45 méter távolságra lehet. Az építési teleknek az építési hely hátsó határvonala mögötti területére a hátsókert előírásait kell alkalmazni.

(8) Amennyiben a fekvőtelek csak így válik beépíthetővé a hátsókert 0,0 méterig csökkenthető.

(9) Kialakult beépítésű építési övezetben, ahol a 2. melléklet K jelzésű „kialakult” beépítési módot ír elő a 16,0 méternél nagyobb szélességű építési telken új épület szabadonálló beépítési módnak megfelelően is telepíthető, az oldalkert a (4) bekezdés szerint határozandó meg.

(10) Az övezetre meghatározott (építési helyet rögzítő) beépítési mód illetve elő-, oldal és hátsókerti szabály alkalmazása azonos az építési övezetre, illetve építési telekre érvényes OTÉK és jelen rendeletben rögzített szabályok alkalmazási módjával.

10. Egyéb építési előírások

31. §

(1) Amennyiben a szabályozási terv alapján egy építési telek, illetve **telek több övezetbe vagy építési övezetbe sorolt**, úgy az övezetre vagy építési övezetre meghatározott paraméterek a telek vagy építési telek vonatkozó övezeti, építési övezeti részére számítandók.

(2) Az építési övezetekben

- a) terepszint alatti beépítés az építési helyen belül történhet,
- b) melléképítmények építési helyen belül helyezhetők el, kivéve a közmű-becsatlakozási műtárgy, a hulladéktartály tároló kerti építmény és a kedvtelésből tartott állat állattartó melléképítménye;
- c) hátsókertben nem helyezhető el kiszolgáló rendeltetésű építmény.

(3) Amennyiben az építési övezetben a **terezsint alatt építhető** megengedett legnagyobb beépítettség aránya (%) az építési övezetre, övezetre nem került meghatározásra, annyiban az megegyezik a beépítettség megengedett legnagyobb mértékével.

(4) Az övezetben, építési övezetben elhelyezhető **épületnek nem minősülő építmény magassága** nem haladhatja meg az övezetben, építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét kivéve, ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(5) **Oromfalas** épület esetén az épületmagasság megállapítása során az OTÉK-ban meghatározottakon túl figyelmen kívül kell hagyni a legfeljebb két, maximum 45 °-os hajlásszögű tetőzethez tartozó maximum 6,0 méter magas oromfal felületét.

(6) Építési övezetben előírt épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét új épület egyik tényleges homlokzatmagassága sem haladhatja meg, kivéve,

- a) ha az építési övezeti, övezeti előírás másképpen rendelkezik, vagy
- b) a 32. § (1) bekezdés a) pont szerinti esetben,
- c) a 34. § - ban meghatározott esetekben.

(7) Épületnek nem minősülő **építmény legmagasabb pontja** az övezetben meghatározott épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét nem haladhatja meg, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) Lakókocsi, konténer, illetve üdülősátor tartós ott lakás, illetve gazdasági tevékenység folytatása céljából egyetlen építési övezet, övezet területén sem helyezhető el.

11. A kialakult és új beépítéseknél az épületek, építmények kialakításának általános szabályai

32. §

- (1) Amennyiben az építési telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés az alábbiak szerint történhet. Ha
- a) **az épületmagasság meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékét, az épület bővíthető a vonatkozó egyéb előírások betartásával;
 - b) **a beépítettség meghaladja** az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét, és a tervezett bővítés az épületmagasság értékeinek is megfelel, az épület a tetőtér beépítésével bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;
 - c) a fennálló építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti **építési helyen kívül** helyezkedik el, az építmény, kubatúráján belül jókarbantartható, felújítható, továbbá jelen rendelet szerint megállapított építési helyen belül bővíthető.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott engedmények a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – és nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

(3) Építési övezetben, övezetben – eltérő építési övezeti, övezeti rendelkezés hiányában – elhelyezett **sajátos építmény, illetve műtárgy** legnagyobb magassága maximum 6,0 m lehet.

12. Kerítések

33. §

(1) Közterületi telekhatáron a **kerítés magassága** – a technológiai, sport vagy védelmi célt szolgáló kerítések kivételével - legfeljebb 2,0 m, tömör kerítés esetén legfeljebb 1,8 m lehet.

(2) Közterületi és telken belül a településkép helyi védelméről szóló rendelet alapján építhető új kerítés vagy alakítható át meglévő kerítés.

13. Építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázs

34. §

(1) **Telek természetes terepszintje** legfeljebb 1,0 méterrel változtatható meg, kivéve a telek biztonságos megközelítését szolgáló tereprendezést, és a támfalgarázs létesítését.

(2) Amennyiben a terep eredeti lejtése **támfal kialakítását** szükségessé teszi, a rendezett terep és az épület kapcsolatát biztosító tereplépcső vagy támfal magassága sehol nem haladhatja meg a csatlakozó rendezett terephez képest a 2,0 métert. A telken belüli magasságkülönbségeket teraszos terep és támfal kialakítással kell áthidalni. Teraszos kialakításánál a támfalak közötti minimális távolság legalább 1,2 méter oldalirányban.

(3) 10%-nál nagyobb lejtésű terepen

- a) a terepszint alatti építmény a csatlakozó terepszintből legfeljebb 1,5 méter magasságban emelkedhet ki, kivéve az épület bejáratot, és a bejáratához csatlakozó tereplépcsőt, rámpát;
- b) az épület lejtő felőli homlokzatának tényleges magassága túllépheti az építési övezetben, övezetben meghatározott épületmagasságot
 - ba) a telek 10-15% közötti lejtése esetén legfeljebb 15%-kal,
 - bb) a telek 15% feletti lejtése esetén legfeljebb 20%-kal, de az - épületre számított - épületmagasság nem haladhatja meg az övezetre meghatározott értéket.

(4) **Támfalgarázs létesíthető**, amennyiben:

- a) a terep lejtése a telek homlokvonalának irányába meghatározott előkert és a telek homlokvonalá között legalább 20%-os, vagy
- b) az előkert természetes terepszintje legalább 1,5 méterrel magasabban van a kapcsolódó közterület csatlakozó terepszintjénél.

(5) Támfalgarázs

- a) önálló építményként, vagy a főépülettel egy építményként létesíthető;
- b) építésénél az előkerti építési határvonala 0,0 méterként vehető figyelembe, amennyiben a csatlakozó közlekedési célú telek szélessége legalább 12 méter, vagy az építési határvonal legalább az út tengelyétől számított 6 méterre esik.

(6) Telek homlokvonalán lévő támfalgarázs

- a) az utca csatlakozó terepszintjétől számított legfeljebb 3,0 méter magasságú lehet,
- b) magassága a szomszédos telek felé való csatlakozásnál legfeljebb 1,0 méter, a ráépített kerítés magassága legfeljebb további 1,0 méter.

14. Közterületekre vonatkozó rendelkezések

35. §

(1) A település közterületein, közhasználat céljára átadott területein az alábbi építmények, köztárgyak helyezhetők el:

- a) árusítópavilon,
- b) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- c) köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- d) művészeti, kegyeleti szobor, emlékmű, díszkút, szökőkút, utcabútor,
- e) építési munkával kapcsolatos állvány ideiglenesen,
- f) építőanyag és törmelék ideiglenes jelleggel,
- g) távbeszélő fülke,
- h) közvilágítási, közlekedésirányítási műtárgy,
- i) közúti-, tömegközlekedéssel kapcsolatos várakozóhely,
- j) a)köztisztasággal kapcsolatos tárgyak,
- k) szabadtéri sport épületnek nem minősülő építményei, tárgyai.

(2) Közterületen az (1) bekezdés szerinti építmények, köztárgyak, illetve berendezések, korlátok a gyalogössáv és az úttest felőli biztonsági sáv közötti berendezési sávban létesíthetők, ha rendeltetésszerű használatuk a közlekedést, közművek elhelyezését, üzemeltetését és karbantartását nem zavarja, illetve nem veszélyezteti.

(3) Árusítópavilon legfeljebb 6,00 m² bruttó alapterülettel, legfeljebb 3,0 méteres épületmagassággal, magastető kialakítással létesíthető.

(4) A közterületi parkolókat fásítottan kell kialakítani, 10 gépkocsiállást meghaladó felszíni parkoló esetén legalább 5 parkolóállásonként 1 db – a településképi rendelet szerinti - faegyed telepítésével.

15. Zöldfelületek általános előírásai

36. §

(1) Az építési övezetekre meghatározott telken belüli minimális zöldfelületi arány szerinti zöldfelület megléte az épület rendeltetésszerű használatát biztosítja.

(2) Az egyes építési övezetekre, övezetekre előírt legkisebb zöldfelületi arány számításánál a műanyag gyepráccsal kialakított felület nem számítható be.

(3) Az egyes ingatlanokon az övezetenként meghatározott zöldfelületeket - a lakóingatlanok kivételével - legkésőbb az épületek használatba vételéig ki kell alakítani.

(4) Övezetre meghatározott a zöldfelület legkisebb mértéke szabály alkalmazása azonos az építési övezetre, illetve építési telekre érvényes szabályok alkalmazási módjával.

16. Gépjárművek elhelyezése

37. §

(1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek építése, meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a rendeltetésszerű használatához az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezési lehetőségét, továbbá rendszeres teherszállítás esetén a rakodóhelyet telken belül kell biztosítani, kivéve a (3) bekezdésben meghatározott eseteket, és ha az övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(2) Minden építési övezetben és övezetben lakó és üdülő önálló rendeltetési egység után rendeltetési egységenként legalább egy személygépkocsi (gépjármű) elhelyezését kell biztosítani telken belül.

(3) A **Vt, Lke és Lf** jelű építési övezetekben az oktatási, nevelési, intézményi és sport rendeltetés esetén és amennyiben a telek adottságai nem teszik lehetővé a parkolóhelyek telken belüli elhelyezését – az OTÉK-ban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű elhelyezés 50%-a és a rakodóhely közterületen vagy más telken is biztosítható, a közterület kezelőjének és tulajdonosának hozzájárulásával.

(4) Az újonnan létrehozott felszíni parkolóhelyet fásítani kell, a településkép védelméről szóló helyi rendeletben foglaltak szerint.

MÁSODIK RÉSZ

Részletes építési övezeti, övezeti előírások

VI. Fejezet

Beépítésre szánt területek építési övezeteinek előírásai

17. A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásai, rendeltetések

38. §

(1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint, a felhasználási ütemezést és a területek adottságait figyelembe véve sorolja építési övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes építési övezetek jele kerül ábrázolása a HÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az építési övezeteket, és a **telekalakításra és építési övezetekre** vonatkozó előírásokat a 2. melléklet, az építési övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket és melléképítményeket a 3. melléklet tartalmazza.

(3) Az **Lk, Lf, Vt, Üü, Üh, K-t, K-s, K-rek** építési övezetekben nem helyezhető el a környezetet jelentősen zavaró hatású rendeltetés.

(4) Minden építési övezetben elhelyezhető az előírások szerinti gépjárművek elhelyezését biztosító építmény, építményrész és tároló építmény.

(5) Az egyes építési övezetekben

a) a HÉSZ-ben szabályozott rendeltetés olyan módon valósítható meg, hogy az a használat során a terület adott építési övezetnek megfelelő sajátos használatát ne korlátozza, vagy attól ne igényeljen védelmet, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfeleljen;

b) a HÉSZ-ben nem szabályozott rendeltetés abban az esetben valósítható meg, hogy az a használat során az adott telek és a szomszédos telkek építési övezetnek, övezetnek megfelelő sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényeljen védelmet.

(6) Építési övezetben lévő építési telken az adott építési övezet használati céljával összefüggő, és az ezen kívül elhelyezhető egyéb rendeltetéseket, valamint azokat a rendeltetéseket, amelyek az építési övezetekben nem helyezhetők el, a 3. melléklet és az adott építési övezeti előírás együttesen tartalmazza.

(7) Az építési övezetekben terepszint alatti építmények legfeljebb egy szint mélységig létesíthetők.

18. A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek előírásai

39. §

(1) A kisvárosias lakóterület (Lk) építési övezete a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, alacsony intenzitású lakótelepek, lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lk területek **építési övezete** az **Lk jelű** építési övezet.

(3) **Az Lk építési övezetben** a 3. mellékletben meghatározott rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el.

(4) Az Lk építési övezetben lévő építési telken járműtárolót, illetve gépjárműparkolót az adottságoknak megfelelően a lakóépület telkén, vagy a lakótelekhez kapcsolódó közterületi parkolóban, illetve garázssorban, valamint a szabályozási terv szerinti területen, garázssorban kell elhelyezni.

40. §

Az Lk építési övezetben lévő építési telken:

a) **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;

b) a kialakult lakásszám helyezhető el, új lakás rendeltetésváltással sem helyezhető el;

c) övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, a 21- 28. § - ban foglaltak szerint.

19. A falusias lakóterületek előírásai

41. §

(1) A falusias lakóterület lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az Lf területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei az **Lf-1, Lf-2, Lf-3, Lf-4, Lf-5, Lf-6, Lf-7, Lf-8, Lf-9 és Lf-10** jelű építési övezetek.

(3) Az Lf építési övezetekben a 3. mellékletben meghatározott rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el, kivéve ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

(4) Az Lf építési övezetben lévő építési telken

- a) **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, a 21- 28. § - ban foglaltak szerint.

42. §

(1) Az Lf építési övezetekben mező- és erdőgazdasági rendeltetésű üzemi építmény legalább 1000 m² nagyságú, mezőgazdasági vagy erdő övezettel közvetlenül kapcsolatban álló építési telken létesíthető.

(2) Az Lf építési övezetekben telkenként legfeljebb egy lakóépület és legfeljebb egy lakás helyezhető el.

(3) Az **Lf-4, Lf-5, Lf-6, Lf-7, Lf-8 és Lf-9** építési övezetek területén az épületmagasság a két szomszédos beépített telken lévő épület épületmagasságának átlagától legfeljebb + 1,0 m-rel térhet el.

20. A településközpont vegyes területek előírásai

43. §

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

(2) A Vt területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a **Vt-1, Vt-2, Vt-3 és Vt-4** jelű építési övezetek.

(3) A Vt építési övezetben lévő építési telken

- a) **elhelyezhető** több épület, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása a 21- 28. § - ban foglaltak szerint;
- c) az **építési hely** a 30. § - ban foglaltak szerint határozható meg, kivéve, ha az építési övezeti előírás másképpen rendelkezik.

44. §

(1) A Vt-1 építési övezet a Mátranováki Nepomuki Szent János templom területének építési övezete. Az övezetben a hitéleti tevékenységhez kapcsolódó rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el 3. melléklet szerint. Az övezetben legfeljebb egy szolgálati lakás telepíthető.

(2) A Vt-2 építési övezet a településközpont része, kereskedelmi- szolgáltató, vendáglátó rendeltetésekkel vegyes lakóterület. Az építési övezetben a 3. mellékletben meghatározottak

rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el. Az építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás helyezhető el.

(3) A Vt-3 építési övezet az általános iskola területének építési övezete, az övezetben az intézményi tevékenységhez kapcsolódó rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el a 3. mellékletben meghatározottak szerint. Az építési övezetben legfeljebb egy szolgálati lakás telepíthető.

(4) A Vt-4 építési övezet a kereskedelmi – szolgáltató, vendéglátó és iroda rendeltetésekkel vegyes szolgáltató terület, az építési övezetben a 3. mellékletben meghatározott rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el. Az építési övezetben lakás nem helyezhető el.

21. Az általános gazdasági területek előírásai

45. §

(1) Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A G területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei a G-1 és G-2 jelű** építési övezetek.

(3) A G építési övezetben lévő építési telken

- a) **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik;
- b) övezeti előírás a **részleges közművesítettség** rendelkezésre állása, a 21- 28. § - ban foglaltak szerint.

(4) A G építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) személygépjármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A G építési övezeteiben önálló lakóépület nem helyezhető el. A G építési övezetben lakás kizárólag a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára helyezhető el.

(6) A G építési övezetben **több épület** elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(7) A G építési övezetben a **technológiai építmény** illetve **sajátos építmény** legnagyobb magassága az adott övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének legfeljebb másfélszerese lehet.

46. §

(1) A **G-1** építési övezet az ALSTOM Hungary Kft. területének építési övezete. Az övezetben a vasúti járművek és repülőgépek a gördülőállomány-rendszerek és biztosítóberendezések ipari tevékenységhez kapcsolódó rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el 3. melléklet szerint.

(2) A **G-2** építési övezet a környezetre jelentős környezeti hatást nem gyakorló kereskedelmi – szolgáltató és ipari gazdasági tevékenységek övezete. Az övezetben a tevékenységhez kapcsolódó rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el 3. melléklet szerint. A G-2 építési övezetében **nem helyezhető el** bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény.

22. Az egyéb ipari területek előírásai

47. §

- (1) Az egyéb ipari terület Gipe építési övezete olyan gazdasági célú ipari és egyéb gazdasági rendeltetésű építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A Gipe területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási Tervben is **jelölt építési övezetei a Gipe-1 és Gipe-2** építési övezetek.
- (3) A Gipe építési övezetben elsősorban gazdasági tevékenységi célú építmények és melléképítmények helyezhetők el, a 3. mellékletben foglaltak szerint. A Gipe építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára telkenként egy lakás helyezhető el.
- (4) A Gipe építési övezetében **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**
 - a) jármű tároló,
 - b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (5) A Gipe építési övezeteiben lévő építési telken övezeti előírás övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, a 21- 28. § - ban foglaltak szerint.
- (6) A Gipe építési övezetben **több épület** elhelyezhető, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.
- (7) A Gipe építési övezetben a különleges építési övezetbe sorolt telekkel határos telekhatára mentén, összefüggő, **többszintes növényállományból álló zöldfelületi sávot** kell kialakítani, melynek minimális szélessége 2,0 méter.

23. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

48. §

- (1) A beépítésre szánt különleges területek építési övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek.
- (2) A Különleges területek meghatározott, és Szabályozási Tervben is jelölt építési övezetei a
 - a) **K-t** jelű temető
 - b) **K-s** jelű sportolási
 - c) **K-rek** jelű rekreációs
 - d) **K-tü** jelű településüzemeltetési
 - e) **K-mü** jelű mezőgazdasági üzemi
 - f) **K-me** jelű megújuló energiahasznosítást szolgáló területek építési övezetei.
- (3) A különleges területek építési övezeteiben **kiszolgáló rendeltetésű épületként** elhelyezhető:
 - a) személygépjármű tároló,
 - b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.
- (4) A különleges területek építési övezeteiben lakás rendeltetés nem helyezhető el.

(5) A különleges területek építési övezeteiben **nem helyezhető el**

a) bűzös tevékenységgel járó funkciójú építmény,

b) a **K-mü** övezet kivételével haszonállattartás céljára szolgáló építmény.

(6) A különleges területek építési övezeteiben lévő építési telken övezeti előírás a **teljes közművesítettség** rendelkezésre állása, a 21- 28. § - ban foglaltak szerint.

(7) A különleges területek építési övezeteiben **elhelyezhető több épület**, kivéve, ha az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik.

(8) A **K-** építési övezetek telkein telekalakítás a szabályozási vonal megvalósításán és a telekösszevonáson kívül nem történhet.

24. Különleges temető terület építési övezetének egyedi előírásai

49. §

(1) A **K-t** jelű építési övezetben elhelyezhető építmény temetési, hitéleti célt szolgáló terület. Az övezetben valamint az ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el a 3. melléklet szerint.

(2) A **K-t** építési övezet területén övezeti előírás a részleges közművesítettség. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók.

(3) A **K-t** építési övezetben a közterületi telekhatáron **urnafal** létesíthető a temetőn belüli megközelítéssel. Az urnafal 2,0 méternél magasabb nem lehet.

(4) A **K-t** építési övezetben kápolna épület legnagyobb épületmagassága 10,0 méter lehet.

25. Különleges sport terület építési övezetének egyedi előírásai

50. §

A **K-s** jelű építési övezet a sport, rekreációs célú építmények elhelyezésére szolgáló terület, az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el.

26. Különleges rekreációs terület építési övezetének egyedi előírásai

51. §

A **K-rek** jelű építési övezetbe tartoznak a település nagyobb kiterjedésű, elsősorban a pihenést, testedzést, játszótéri és rekreációs tevékenységet szolgáló több funkciós területei, az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el.

27. Különleges településüzemeltetési terület építési övezetének egyedi előírásai

52. §

A **K-tü** jelű építési övezet a településüzemeltetéshez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló terület, az övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el.

28. Különleges mezőgazdasági üzem terület építési övezetének egyedi előírásai

53. §

(1) A **K-mű** jelű építési övezet mezőgazdasági üzemi terület, a helyi mezőgazdaság-fejlesztő beruházások építményeinek az elhelyezésére szolgál, vegyes funkciókkal, rendeltetésekkel.

(2) A **K-mű** építési övezetben kialakított építési telken – az ütemezett termőföld-felhasználás érdekében – a szántó művelési ágban lévő földrészlet művelési ágának megváltoztatása ütemezetten is megvalósítható, az építési telken belül az építéssel érintett területek ütemezett művelés alóli kivonásával. Az övezetben tanya telek is kialakítható.

(3) A **K-mű** építési övezetben

- a) az épületnek nem minősülő sajátos vagy technológiai építmény legnagyobb magassága az övezetben megengedett épületmagasság legfeljebb kétszerese lehet;
- b) állattartó építmény, építményrész és azok kifutója a szomszédos gazdasági övezetben lévő telkek határától mért 100 méteren belül nem létesíthető, kivéve a kis létszámú, háztáji állattartó építményeket.

54. §

A **K-me** jelű építési övezet az 50 MW alatti névleges teljesítőképességű napelempark (kiserőmű) telepítésére szolgál. Az övezetben a megújuló energiaforrás, napenergia hasznosítását szolgáló építmények helyezhetők el a 3. mellékletben foglaltak szerint.

29. Üdülőházas területek előírásai

55. §

(1) Az üdülőházas üdülőterület **Üü** övezete kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő terület, túlnyomóan változó üdülői kör több napos tartózkodására szolgál, az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az **Üü** övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el.

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

(4) Az **Üü** építési övezetében **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) jármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) A **Üü** építési övezeteiben lévő építési telken övezeti előírás övezeti előírás a **részleges közművesítettség** rendelkezésre állása, a 21- 28. § - ban foglaltak szerint.

(6) Az **Üü** építési övezetben **több épület** elhelyezhető.

30. Hétvégiházias területek előírásai

56. §

(1) A hétvégiházias üdülőterület **Üh** építési övezete jellemzően legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Üh övezetben a 3. melléklet szerinti rendeltetések és melléképítmények helyezhetők el. Az Üh övezetben legfeljebb két önálló rendeltetési egységet, és ezen belül legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépület helyezhető el.

(3) Az Üh övezetben csak az üdülés igényeinek kielégítésére szolgáló melléképítmények helyezhetők el.

(4) Az Üh építési övezetében **kiszolgáló rendeltetésű épületként elhelyezhető:**

- a) jármű tároló,
- b) egyéb, a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(5) Az Üh építési övezeteiben lévő építési telken övezeti előírás övezeti előírás a **részleges közművesítettség** rendelkezésre állása, a 21- 28. § - ban foglaltak szerint.

(6) Az Üh építési övezetben **telkenként egy fő rendeltetésű épület** helyezhető el.

(7) Az Üh építési övezetek területén az épületmagasság a két szomszédos beépített telken lévő épület épületmagasságának átlagától legfeljebb + 1,0 m-rel térhet el.

VII. Fejezet

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

31. A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

57. §

(1) A Szabályozási Terv a település igazgatási területén a beépítésre nem szánt területeket sajátos használatuk szerint, a területek adottságait figyelembe véve sorolja övezetekbe. A Szabályozási Tervben az egyes övezetek jele kerül ábrázolása a HÉSZ-ben rögzítettek szerint.

(2) Az egyes övezetekben az övezet előírásainak megfelelő rendeltetés olyan módon valósítható meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel.

(3) Az övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket, melléképítményeket a 3. melléklet tartalmazza, egyes övezeti vagy építési övezeti előírás ezen rendeltetési kört kiegészíti, vagy a rendeltetés megvalósításához feltételt határoz meg.

(4) Minden övezetben elhelyezhető a telek vagy építmény rendeltetésszerű használatát biztosító gépjárművek elhelyezését biztosító építmény, vagy építményrész.

32. A közlekedési területek övezeteinek előírásai

58. §

(1) A közlekedési terület a meglévő országos, meglévő és tervezett helyi közutak, közforgalom céljára átadott magánutak, mindezek csomópontjai, és a hozzájuk tartozó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A közlekedési területen az országos, a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút, köztér, mindezek

csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közút, továbbá a közmű és a hírközlés építményei helyezhetők el, a 3. mellékletben meghatározottak szerint, ezen túl a közösségi közlekedést kiszolgáló létesítmények, parkolók, valamint utcabútorok helyezhetőek el, illetve fásítás végezhető.

(3) A közlekedési területek

a) a közúti közlekedés területei

aa) a **KÖu-1** jelű országos mellékút övezetére,

ab) a **KÖu-2** jelű kiszolgáló utak és egyéb közterületi közlekedési területek övezetére,

b) a kötöttpályás közlekedési terület **KÖk** jelű kötöttpályás közlekedési terület övezetére tagozódnak.

(4) Külterületen a **KÖu-1** övezetbe sorolt országos mellékút út tengelyétől mért 50-50 m védősávot kell biztosítani. A védősávon belül építmény csak az út kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el. Kerítés az úttengelytől 20-20 méterre helyezhető el.

(5) A közlekedési célú külterületi utak - az úthoz közvetlenül csatlakozó - telekhatárától amennyiben

a) az út szélessége kisebb mint 10,0 méter, a telekhatártól számított 10,0 méteren belül,

b) az út szélessége nagyobb mint 10,0 méter a telekhatártól számított 5,0 méteren belül épület nem helyezhető el, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(6) Külterületi dűlőutak, mező- és erdőgazdasági (üzemi) utak esetén az út tengelyétől mért 3 - 3 méteren belül épületnek nem minősülő építmény, a műszaki infrastruktúra létesítményei kivételével, nem helyezhető el.

(7) Az újonnan kialakítandó közlekedési célú területeket, utakat úgy kell tervezni és kialakítani, hogy a tűzoltási felvonulási terület, a szükséges közmű elhelyezés és legalább egyoldali zöldsáv kialakítás biztosítható legyen, a közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások figyelembevételével.

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

33. A magánutak létesítésének szabályai

59. §

(1) Telektömbök feltárására, annak kiszolgálására magánút

a) kizárólag kiszolgáló út, külterületi földút gyalog vagy lovas út szerepkörrel alakítható ki,

b) a közterületre vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően építhető.

(2) Magánút akkor létesíthető, ha az közvetlenül közterülethez csatlakozik, vagy a létesítendő magánút közvetlen közterületi kapcsolattal rendelkező magánúthoz csatlakozik.

(3) Magánút telkének minimális szélességét, övezeti előírás határozza meg, ennek hiányában

a) lakó-, vegyes- és különleges építési övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén

aa) minimum 10,0 méter,

ab) amennyiben a magánúttal érintett telkek övezeti előírása a kapcsolódó építési telkeken összesen legalább nyolc lakás vagy más önálló rendeltetési egység kialakítását lehetővé teszi 12,0 méter,

ac) amennyiben a magánúttal érintett telkek övezeti előírása a kapcsolódó építési telkeken összesen legalább húsz lakás vagy más önálló rendeltetési egység kialakítását lehetővé teszi 14,0 méter,

- b) gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 14,0 méter,
- c) nem lakó és gazdasági övezet feltárását biztosító kiszolgáló út esetén minimum 12,0 méter,
- d) gyalogos út esetén minimum 3,0 méter,
- e) külterületi mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz szikkasztással minimum 8,0 méter,
- f) külterületi burkolt mező-, erdőgazdasági út esetében csapadékvíz elvezetéssel minimum 10,0 méter.

(4) A magánút telekterülete eltérhet a vonatkozó építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekmérettől, a magánút telekterülete lehet kisebb az építési övezetben, övezetben meghatározott kialakítható minimális telekterületnél.

34. A zöldterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

60. §

(1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A zöldterület általános használata szerint **Zkp** jelű közpark, vagy **Zkk** jelű közkert övezetbe tartozik.

(3) A **Zkp** és **Zkk** övezetek telkei kerítéssel biztonsági okból keríthetők be.

(4) A **Zkp** övezeten belül

- a) a 3. melléklet szerinti rendeltetésű épületek, melléképítmények, továbbá a pihenést és testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter) helyezhetők el,
- b) a legkisebb zöldfelületi arány minden megkezdett 150 m²-e után legalább egy lombos faegyed telepítendő.

(5) A **Zkk** övezeten belül

- a) a 3. melléklet szerinti melléképítmények, továbbá a pihenést és testedzést szolgáló k (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter) és a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények helyezhetők el,
- b) épület nem helyezhető el.

35. Erdőterületek övezeteinek általános és egyedi előírásai

61. §

(1) Az erdőterület általános használata szerint **Ev** jelű védelmi erdő övezetbe, vagy **Eg** jelű gazdasági erdő övezetbe tartoznak. Az **Eg** és **Ev** övezetekben

- a) a meglévő erdőterületek a körzeti erdőterv alapján álló erdészeti üzemterveknek megfelelően tartandók fenn.
- b) a tervezett (Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő) erdőterületeken az erdőtelepítés megvalósításáig az adott földrészlet művelési ág szerinti besorolásának megfelelő mezőgazdasági tevékenység korlátozás nélkül folytatható.
- c) a közlekedési célú területként lejegyzett telkek területére az út jogi jellegének megfelelően a Köu- 2 övezetre vagy a magánutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.
- d) kerítés természetvédelmi és vadvédelmi okokból létesíthető.

(2) Az **Ev** jelű övezetben a 3. melléklet szerinti melléképitmények, továbbá a természetvédelem, az erdő- és vadgazdálkodás épületnek nem minősülő építményei, vadvédelmi kerítés és vadetető helyezhetők el. Az **Ev** övezetben épület nem helyezhető el.

(3) Az **Eg jelű** övezetben az erdő- és vadgazdálkodást szolgáló 3. melléklet szerinti rendeltetésű épületek, melléképitmények, továbbá a természetvédelem, az erdő- és vadgazdálkodás épületnek nem minősülő építményei, vadvédelmi kerítés és vadetető helyezhető el.

(4) Az **Eg jelű** övezetben gazdasági épület legfeljebb 1 lakás rendeltetési egységet is tartalmazhat, 100.000 m²-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb egy lakásszámmal lakóépület is elhelyezhető.

36. Általános mezőgazdasági területek általános és egyedi előírásai

62. §

(1) A mezőgazdasági területek az **Má jelű** általános mezőgazdasági terület övezetbe tartoznak. Az **Má** övezet a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolási építményei továbbá az agrár- és ökoturizmus építményei és a természetvédelmi kezelés elhelyezése céljára szolgáló terület.

(2) Az övezetben az (1) bekezdés szerinti célt szolgáló 3. melléklet szerinti rendeltetésű épületek, melléképitmények helyezhetők el. Lakó rendeltetés a (3) és (4) bekezdések szerint építhető, a szabályozás a birtokközpontok területére is vonatkozik.

(3) Lakó rendeltetés vagy lakóépület kizárólag a gazdasági építménnyel egyidőben, vagy a gazdasági épület létesítése és használatba vételi engedélyének megléte után építhető. Telkenként legfeljebb egy lakóépület és legfeljebb két lakás építhető. A lakó rendeltetés (lakás) bruttó alapterülete legfeljebb 200m² lehet.

(4) A kialakítható lakóépületben a tulajdonos számára legfeljebb két lakás létesíthető.

(5) Az **Má** jelű övezetben a legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez technológiai okokból szükséges üzemi épület magassága legfeljebb kétszeresen haladhatja meg. Az **Má** övezetben a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó épületnek nem minősülő építmény, technológiai építmény legnagyobb építménymagassága 11,0 méter lehet.

(6) Az **Má** övezetben több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki, a melynek legfeljebb két telkén birtokközpont létesíthető.

(7) A birtoktest képzés esetén a birtoktest összterületére vonatkoztatott beépítettség a birtoktesthez tartozó legalább 15.000 m² nagyságú birtokközpontként kialakított telkén, vagy telkein vehető igénybe.

(8) A birtokközpont telkén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 15%, a birtoktest egészére vonatkozó beépítési maximum figyelembevételével.

(9) Amennyiben a birtoktest magában foglal már beépítéssel rendelkező, a (7) és (8) bekezdéseknek megfelelő telkeket, több birtokközpont is kialakítható a birtoktestként figyelembe vehető, az **Má** övezetben megengedett legnagyobb beépítettség alapján számított lehetséges beépíthetőség mértékéig.

(10) Egy birtokközpont területén az épületek összes bruttó alapterülete legfeljebb 7500 m² lehet, abban az esetben is, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség nagyobb beépítést is lehetővé tenne.

(11) A birtokközpont területén a többszintes növénytelepítéssel, fásított zöldfelületet kell kialakítani legalább két telekhatár mentén, a telekhatártól mért legalább 10 m széles sávban.

(12) Birtokközpont kialakításához részleges közművesítettség biztosítandó.

(13) Birtokközpont olyan telek lehet, amelynek gépjárművel való elérését biztosító út telekszélessége legalább 14 m.

(14) Az Má övezeten új tanya telek nem alakítható.

37. A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírások

63. §

(1) A vízgazdálkodási területek a V jelű kisvízfolyások medre és part menti területei övezetbe tartoznak.

(2) A V övezetben, a vízgazdálkodással és a természetvédelmi célok elérése érdekében, a vízügyi jogszabályokban meghatározott 3. melléklet szerinti rendeltetésű épületek, melléképítmények helyezhetők el, csak jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával.

(3) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen gyepterületként alakítandó ki.

(4) A víztestek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.

(5) Vízfolyások, csatornák, vízelvezető árkok folyamatos karbantartásáról, tisztításáról a tulajdonos és az üzemeltető köteles gondoskodni.

(6) A vízfolyások és állóvizek természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni.

(7) A V övezetbe tartozó vízfolyások, vizes élőhelyek természetes és természetközeli állapotú (part)szakaszai melletti - vízfolyások, vizes élőhelyek esetén a parttól számított 50 méteren, érzékeny vizes élőhelyek esetében a parttól számított 100 méteren belül új épületek elhelyezése - amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik - tilos.

38. Különleges beépítésre nem szánt területek általános előírásai

64. §

(1) Beépítésre nem szánt különleges területbe (Kb-) tartoznak a jelentős zöldfelülettel rendelkező területek, melyek a rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, vagy a rendeltetés sajátossága miatt eltérnek a többi területfelhasználási kategóriákba sorolt területektől.

(2) A Kb- előjelű különleges beépítésre nem szánt területek

a) a **Kb-rek** rekreációs

b) a **Kb-tü** településüzemeltetés,

c) a **Kb-kert** kert övezetbe tartoznak.

(3) A **Kb-** övezetekben az elhelyezhető rendeltetések mellett **kiszolgáló rendeltetésként** elhelyezhető

a) személygépjármű tároló,

b) egyéb a főrendeltetéseket kiszolgáló tároló rendeltetés.

(4) A **Kb-** övezetekben lakóépület, lakás nem helyezhető el.

(5) A **Kb-** övezetekben lévő építési telken övezeti előírás a **hiányos közművesítettség** rendelkezésre állása. A közműellátásban a megújuló energiaforrások alkalmazhatók.

(6) A **Kb-** övezetekben lévő telken az előkert nagysága közterületi telekhatártól minimum 10 méter, nem közterületi telekhatártól legalább 5 méter, kivéve, ha az építési övezet egyedi előírása másként nem rendelkezik.

(7) A **Kb-rek** övezet nagy kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező, vagy nagy részben művelés alatt álló területen megvalósuló sport, pihenés, rekreációs célokat egységesen szolgáló terület ahol ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító építmények helyezhetők e, a 3. mellékletben meghatározottak szerint.

(8) A **Kb-tü** övezet a közműellátás építményeinek az elhelyezésére szolgál, ahol ezen rendeltetés kiszolgálását biztosító építmények helyezhetők a 3. mellékletben meghatározottak szerint.

(9) A **Kb-kert** övezet a növénytermesztés és az és az ezzel kapcsolatos terménytárolás igényeit egységesen szolgáló terület, ahol ezen rendeltetések kiszolgálását biztosító építmények helyezhetők e, a 3. mellékletben meghatározottak szerint.

HARMADIK RÉSZ

Záró rendelkezések

65. §

Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

66. §

Hatályát veszti a Mátranovák Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2005 (V.5.) önkormányzati rendelet.

67. §

Ez a rendelet 2024. december 9-én lép hatályba.

Mátranovák, 2024. november 20.


Kuborczik Pál
polgármester



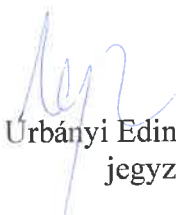

Urbányi Edina
jegyző

Kihirdetési záradék:

A 12/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelet kihirdetése 2024. november 21. napján megtörtént.
A rendelet hatályba lépésének napja: 2024. december 9.

Mátranovák, 2024. november 21.




Urbányi Edina
jegyző

1. melléklet a 12/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 12/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

A HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek beépítési paraméterei

2.1. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata

	A	B
1	SZ	szabadonálló beépítési mód
2	O	oldalhatáron álló beépítési mód
3	CS	csoportos beépítési mód
4	Z	zárt sorú beépítési mód
5	K	kialakult állapot
6	-	a szabályozó nem került meghatározásra, a magasabb szintű jogszabályok vonatkozó előírásai érvényesek
7	§	alkalmazandó HÉSZ követelmény
8	*	egyedi kiegészítő szabály, a beépítési paraméterekhez kapcsolódó kötelező követelmények

2.2. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

2.2.1. Kisvárosias lakóterületek

A	B		C		D	E	F		G	H	I	J		K	L	M
	legnagyobb terület	legnagyobb terület-szélessége	legnagyobb terület-mélysége	a beépítési mód			előírt oldalirányú távolság	a beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke felülről (%)				az épület-magasság legnagyobb mértéke (m)	a előírt legkisebb mértékű mértékű (%)			
1	Építési övezet jelölése															
2		(m ²)	(m)	(m)	a beépítési mód	előírt oldalirányú távolság (m)	a beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke felülről (%)	az épület-magasság legnagyobb mértéke (m)	a előírt legkisebb mértékű (%)	a legkisebb vezetékes mértékű						
3	Lk	900	-	-	SZ	5	40	12,5	20	teljes						\$: 30.\$

2.2.2. Falusias lakóterületek

A	B	C		D	E	F	G	H	I	Az építési övezetben			K	L	J
		legnagyobb terület-szélessége	legnagyobb terület-mélysége							az építési övezetben megengedett legnagyobb mértékű	szint-területi mutató	a szélvédőket legközelebbi mértékű			
Építési övezet jelölése	legnagyobb terület (m ²)	(m)	(m)	legnagyobb terület-mélysége (m)	szint-területi mutató	előírt szabvány	a beépíthetőség megengedett legnagyobb mértéke (%)	(%)	(m ² /m ²)	(m)	(%)	a szélvédőket legközelebbi mértékű	a lakóház-vezetők g mértéke	a beépítési paraméterekhez kapcsolódó követelmények	
1	LF-1	180	12,0	14,0	Z	§	40	10	-	5,5	30	teljes	§: 30.§		
2	LF-2	300	12,0	14,0	CS	§	30	10	-	4,5	40	teljes	§: 30.§		
3	LF-3	K	K	K	O	§	25	10	-	4,5	40	teljes	§: 30.§		
4	LF-4	400	14,0	-	O	§	30	10	-	4,5*	40	teljes	§: 30.§, *: 41.§		
5	LF-5	550	14,0	-	O	§	30	10	-	4,5*	40	teljes	§: 30.§, *: 41.§		
6	LF-6	700	16,0	-	O	§	30	10	-	4,5*	40	teljes	§: 30.§, *: 41.§		
7	LF-7	900	16,0	-	O	§	30	10	-	4,5*	40	teljes	§: 30.§, *: 41.§		
8	LF-8	550	14,0	-	SZ	§	30	3	-	4,5*	40	teljes	§: 30.§, *: 41.§		
9	LF-9	900	16,0	-	SZ	§	30	3	-	4,5*	40	teljes	§: 30.§, *: 41.§		
10	LF-10	700	16,0	-	O	§	30	10	-	5,5	40	teljes	§: 30.§		

2.2.3. Településközpont vegyes területek

Építési övezet jele	A kiemeltírtású építési tervek		E	F	G	H	I	Az építési övezetben		K	L	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények
	B	C						D	J			
1	legnagyobb terület	legkisebb terület szélessége	legnagyobb telkek mélysége	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények	előírt eltolás mértéke	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények	szelvényi és víznyelvényi mérték	szelvényi és víznyelvényi mérték	az építési magasság megengedett legnagyobb mértéke	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények
2	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(m)	(%)	(%)		
3	Vt-1	K	-	K	5	50	1,5	7,5	3	50	részleges	§:30.§
4	Vt-2	550	14,0	K	5	50	1,8	7,5*	3	50	teljes	§:30.§
5	Vt-3	3000	-	O	0,0 0,0	80	2,0	6,5	80	10	részleges	
6	Vt-4	K	-	Z	5 5	100*	-	4,5	100*	0*	teljes	*: OTÉK 111. § szerinti megengedőbb érték

2.2.4. Gazdasági területek

Építési övezet jele	A kiemeltírtású építési tervek		E	F	G	H	I	Az építési övezetben		K	L	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények
	B	C						D	J			
1	legnagyobb terület	legkisebb terület szélessége	legnagyobb telkek mélysége	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények	előírt eltolás mértéke	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények	szelvényi és víznyelvényi mérték	szelvényi és víznyelvényi mérték	az építési magasság megengedett legnagyobb mértéke	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények	a földfelszíni paraméterekhez kapcsolódó követelmények
2	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(m)	(%)	(m ² /m ²)	(m)	(%)	(%)		
3	Gipe-1	1000	-	SZ	10 5	50	-	7,5	60	25	részleges	§:30.§
4	Gipe-2	1000	-	SZ	10 3,0	40	-	3,5	60	25	részleges	
5	G-1	30 000	-	SZ	0,0 5	70	-	10,5	70	25	részleges	
6	G-2	1000	-	SZ	5,0 4,0 6,0	50	-	7,5	55	25	részleges	

2.2.5. Üdülőterületek

Építési övezet jele	A legkisebb terület		B legkisebb terület		C legkisebb terület		D legkisebb terület		E a beépítési mód	F előírt előírt mélység	G a beépítési mérték legnagyobb mérték alatt (%)	H a beépítési mérték legnagyobb mérték alatt (%)	I szomszédos terület mérték (m ² /m ²)	Az építési övezetben		K a szomszédos legkisebb mérték (%)	L a beépítési mérték részleges	a beépítési paraméterekhez kapcsolódó követelmények
	(m ²)	(m)	(m ²)	(m)	(m ²)	(m)	(m ²)	(m)						az építési mérték legnagyobb mérték alatt (%)	az építési mérték legnagyobb mérték alatt (%)			
1	5000	-	-	-	SZ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	40	részleges	§: 30.§
2	4000	-	-	-	SZ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	60	részleges	§: 30.§ *56.§ (6) bek.
3	10 000	-	-	-	SZ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	40	részleges	§: 30.§
4	10 000	-	-	-	SZ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	60	részleges	§: 30.§ *56.§ (6) bek.

2.2.6. Különleges beépítésre szánt területek

Építési övezet jele	A legkisebb terület		B legkisebb terület		C legkisebb terület		D legkisebb terület		E a beépítési mód	F előírt előírt mélység	G a beépítési mérték legnagyobb mérték alatt (%)	H a beépítési mérték legnagyobb mérték alatt (%)	I szomszédos terület mérték (m ² /m ²)	Az építési övezetben		K a szomszédos legkisebb mérték (%)	L a beépítési mérték részleges	a beépítési paraméterekhez kapcsolódó követelmények
	(m ²)	(m)	(m ²)	(m)	(m ²)	(m)	(m ²)	(m)						az építési mérték legnagyobb mérték alatt (%)	az építési mérték legnagyobb mérték alatt (%)			
1	5000	-	-	-	SZ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	40	részleges	§: 49.§ (4)
2	4000	-	-	-	SZ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	40	részleges	§: 49.§ (4)
3	10 000	-	-	-	SZ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	40	részleges	§: 49.§ (4)
4	10 000	-	-	-	SZ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	80	részleges	§: 49.§ (4)
5	15 000	-	-	-	SZ	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	70	részleges	§: 53.§ (3) bek. a) pont

2.3. ÖVEZETEK

2.3.1. Közút

A	B	C	D	E	F	G			H	I	J	K
						Az övezetben						
Övezet jele	legkisebb terület (m ²)	A kialakítható telek		a beépítési mód rövidítés	előírt			a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	a beépítési paraméterekhez kapcsolódó követelmények
		legkisebb szélessége	legkisebb telek-mélysége		oldalkert	oldalkert	hátsókert					
1	-	-	-	SZ	5,0	5	5	5	4,5	-	-	-
2	-	-	-	SZ	5,0	5	5	5	4,5	-	-	-
3	-	-	-	SZ	5,0	5	5	5	4,5	-	-	-

2.3.2. Vasúti közlekedési terület

A	B	C	D	E	F	G			H	I	J	K
						Az övezetben						
Övezet jele	legkisebb terület (m ²)	A kialakítható telek		a beépítési mód rövidítés	előírt			a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	a beépítési paraméterekhez kapcsolódó követelmények
		legkisebb szélessége	legkisebb telek-mélysége		oldalkert	oldalkert	hátsókert					
1	-	-	-	SZ	5,0	5	5	5	5,5	-	-	-
2	-	-	-	SZ	5,0	5	5	5	5,5	-	-	-
3	-	-	-	SZ	5,0	5	5	5	5,5	-	-	-

2.3.3. Zöldterületek

A	B	C	D	E	F	G			H	I	J	K
						Az övezetben						
Övezet jele	legkisebb terület (m ²)	A kialakítható telek		a beépítési mód rövidítés	előírt			a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közművesítettség mértéke	a beépítési paraméterekhez kapcsolódó követelmények
		legkisebb szélessége	legkisebb telek-mélysége		oldalkert	oldalkert	hátsókert					
1	-	-	-	SZ	3,0	2	2	2	4,5	70	részleges	-
2	-	-	-	SZ	3,0	2	2	2	4,5	60	részleges	-
3	-	-	-	SZ	3,0	2	2	2	4,5	60	részleges	-
4	-	-	-	SZ	3,0	2	2	2	4,5	60	részleges	-

2.3.4. Erdőterületek

A	B		C		D	F			G		H	I			J	K
	legkisebb terület	legkisebb terület szélessége	legkisebb telek mélysége	a beépítési mód		előkert	oldalkert	hátsókert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint felett (%)		terepszint alatt (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke		
1	Övezet jele															
2		(m ²)	(m)		(m)	rövidítés					(m)	(%)	(%)			
3	Eg	100 000	-			SZ	10	10	10	0,5	-	-	-	-	-	-
4	Ev	-	-			-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	-

2.3.5. Mezőgazdasági területek

A	B		C		D	F			G		H	I			J	
	legkisebb terület	legkisebb terület szélessége	legkisebb telek mélysége	a beépítési mód		előkert	oldalkert	hátsókert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint felett (%)		terepszint alatt (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke		a zöldfelület legkisebb mértéke
1	Övezet jele															
2		(m ²)	(m)		(m)	rövidítés					(m)	(%)	(%)			
3	Má	10 000	-			SZ	10	10	10	3**	3**	5,5*	-	-	-	-

*: technológiai építmény 59. § szerint
 **: birtokközpont telkén 59. § szerint

2.3.6. Vizgazdálkodási területek

A	B		C		D	F			G		H	I			J	
	legkisebb terület	legkisebb terület szélessége	legkisebb telek mélysége	a beépítési mód		előkert	oldalkert	hátsókert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	terepszint felett (%)		terepszint alatt (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke	a zöldfelület legkisebb mértéke		a zöldfelület legkisebb mértéke
1	Övezet jele															
2		(m ²)	(m)		(m)	rövidítés					(m)	(%)	(%)			
3	V	-	-			-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-

2.3.7. Különleges beépítésre nem szánt területek

A	A kialakítható telek				F	G		H	Az övezetben			
	B	C	D	E		előkert	a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett (%)		alatt (%)	az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	a zöldfelület legkisebb mértéke	a közmő- vesítés mértéke
1	Övezet jele	legkisebb területe (m ²)	legkisebb telek-szélessége (m)	legkisebb telek-mélysége (m)	a beépítési mód rövidítés	oldalkert	1,0	1,0	3,5	90	részleges	-
2						hátsókert	10			(%)		
3	Kb-rek	10000	30	-	SZ		10	1,0	3,5	90	részleges	-
4	Kb-kert	1000	14	-	SZ		10	3,0	4,5	85	részleges	-
5	Kb-tü	-	-	-	SZ		-	10,0	3,5	-	részleges	-

3. melléklet a 12/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 3. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet:

A HÉSZ-ben alkalmazott építési övezetek, övezetek területén elhelyezhető rendeltetések, melléképítmények

3.1. Jelmagyarázat, rövidítések magyarázata

	A	B
	rövidítés	jelentéstartalom
1	X	elhelyezhető rendeltetés a HÉSZ együttes figyelembevételével
2	•	tiltott rendeltetés

4. melléklet a 12/2024. (XI. 21.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 4. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

4. melléklet: Az állattartó építmény, építményrész elhelyezésének szabályai

építmény	távolság				
	lakóépülettől, huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (m)	telek (m)	homlokvonalától	ásott kúttól (m)	fűrt kúttól (m)
nagytestű haszon állattartó építmény, építményrész	16,0		16,0	15,0	5,0
trágyatároló, trágyalé tároló, siló	16,0		16,0	15,0	5,0
kistestű (haszon)állattartó építmény, építményrész	8,0		8,0	10,0	8,0
kedvtelésből tartott állatok tartására szolgáló építmény, építményrész	3,0		3,0	5,0	5,0

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A helyi építési szabályzat alkalmazásáról és hatályáról rendelkezik.

A 2. §-hoz

A HÉSZ mellékleteit sorolja fel.

A 3. §-hoz

A HÉSZ értelmező rendelkezéseit tartalmazza.

A 4–7. §-hoz

A szabályozási terv és szabályozási elemeinek alkalmazásáról rendelkezik.

A 8. §-hoz

A védelem alatt álló táji- és természeti elemekről rendelkezik.

A 9. §-hoz

Az állattartásra alkalmas építmények elhelyezésének szabályait taglalja.

A 10–15. §-hoz

Az általános környezetvédelmi előírásokról szól.

A 16–20. §-hoz

Az egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírásokat taglalja.

A 21–28. §-hoz

A közműellátás és elektronikus hírközlés előírásainak általános közműleírásairól rendelkezik.

A 29. §-hoz

Az építési övezetek beépítésének alapvető szabályait taglalja.

A 30. §-hoz

Az építési hely és beépítési mód meghatározásának szabályairól rendelkezik.

A 31. §-hoz

Az egyéb építési előírásokat taglalja.

A 32. §-hoz

A kialakult és az új beépítéseknél az épületek, építmények kialakításának általános szabályairól rendelkezik.

A 33. §-hoz

A kerítésekre vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A 34. §-hoz

Az építés lejtős terepen, támfal, rézsű, támfalgarázsra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

A 35. §-hoz

A közterületekre vonatkozó rendelkezéseket taglalja.

A 36. §-hoz

A zöldterületek általános előírásairól rendelkezik.

A 37. §-hoz

A gépjárművek elhelyezésére szolgáló rendelkezéseket taglalja.

A 38. §-hoz

A beépítésre szánt építési övezetek általános előírásaira és rendeltetésekre vonatkozó passzusokat tartalmazza.

A 39. §-hoz és a 40. §-hoz

A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek előírásairól rendelkezik.

A 41. §-hoz és a 42. §-hoz

A falusias lakóterületek előírásaira vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

A 43. §-hoz és a 44. §-hoz

A településközpont vegyes területek előírásaira vonatkozó rendelkezéseit tartalmazza.

A 45. §-hoz és a 46. §-hoz

Az általános gazdasági területek előírásaira vonatkozó rendelkezéseket taglalja.

A 47. §-hoz

Az egyéb ipari területekre vonatkozó előírásokról rendelkezik.

A 48. §-hoz

A különleges beépítésre szánt területek általános előírásairól rendelkezik.

A 49. §-hoz

A különleges temető terület építési övezetének egyedi előírásait taglalja.

Az 50. §-hoz

A különleges sport terület építési övezetének egyedi előírásáról rendelkezik.

Az 51. §-hoz

A különleges rekreációs terület építési övezetének egyedi előírásáról rendelkezik.

Az 52. §-hoz

Különleges településüzemeltetési terület építési övezetének egyedi előírását tartalmazza.

Az 53. §-hoz és az 54. §-hoz

A különleges mezőgazdasági üzem terület építési övezetének egyedi előírásait tartalmazza.

Az 55. §-hoz

Az üdülőházas területek előírásaira vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

Az 56. §-hoz

A hétvégi házas területekre vonatkozó előírást tartalmazza.

Az 57. §-hoz

A beépítésre nem szánt övezetek általános előírásairól rendelkezik.

Az 58. §-hoz

A közlekedési területek övezeteinek előírásait taglalja.

Az 59. §-hoz

A magánutak létesítésének szabályairól rendelkezik.

A 60. §-hoz

A zöldterületek övezeteinek általános és egyedi előírásainak passzusát tartalmazza.

A 61. §-hoz

Az erdőterületek övezeteinek általános és egyedi előírásairól rendelkezik.

A 62. §-hoz

Az általános mezőgazdasági területek általános és egyedi előírásairól rendelkezik.

A 63. §-hoz

A vízgazdálkodási területekre vonatkozó általános előírást taglalja.

A 64. §-hoz

A különleges beépítésre nem szánt területek általános passzusát tartalmazza.

A 65. §-hoz

Arról rendelkezik, hogy a rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

A 66. §-hoz

A hatályvesztett 3/2005. (V.5.) rendeletről rendelkezik.

A 67. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.