

**Vámosszabadi Önkormányzat Képviselő-testületének
12/2024. (IX.13.) számú rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról**

Vámosszabadi Önkormányzatának Képviselő-testülete az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontban kapott felhatalmazás alapján, *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében és az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezéseivel összhangban a következő rendeletet alkotja:

Az előírások hatálya és alkalmazása

1.§

(1) Jelen rendelet hatálya Vámosszabadi Község közigazgatási területére terjed ki. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) az általános érvényű jogszabályok rendelkezései, és jelen rendelet és mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad.

(2) A rendelet a mellékleteivel együtt alkalmazandó:

- a) 1. melléklet: Szabályozási terv a 327-24 munkaszámú átnézeti terv alapján számozva;
- b) 2. melléklet: az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázata;
- c) 3. melléklet: Átnézeti terv című, 1. rajzszámú, 327-24 munkaszámú tervlap;
- d) 4. melléklet: Megengedett rendeltetések;

Építési engedélyhez kötött tevékenységek

2.§

A vonatkozó jogszabályban¹ felsoroltak szerint kell a település közigazgatási területén belül építési munkát végezni.

Területfelhasználás

3.§

(1) A település közigazgatási területe építési szempontból:

- a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt), illetőleg
- b) beépítésre nem szánt területként került besorolásra

(2) A beépítésre szánt terület építési használata szerint lehet:

- a) lakóterület: falusias lakó (Lf)
kisvárosias lakó (Lk)
- b) vegyes terület: településközponti vegyes (Vt)
- c) kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
- d) ipari terület (Gipe)

¹ 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet

- e) különleges terület:
 - intézményi terület (Kint)
 - oktatási központok területe (K-Okt)
 - nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület, (K-Ker)
 - idegenforgalmi terület (Kif)
 - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
 - sportterületek (K-Sp)
 - temető területe (K-T)
- (3) Beépítésre nem szánt terület lehet:
 - a) közlekedési és közműterület (Köu)
 - b) zöldterület
 - közpark (Zkp)
 - közkert (Zkk)
 - c) erdőterület:
 - véderdő (Ev)
 - gazdasági erdő (Eg)
 - rekreációs erdő (Er)
 - d) mezőgazdasági terület: általános (Má)
 - kertes (Mk)
 - e) vízgazdálkodási terület: (V)
 - f) különleges beépítésre nem szánt terület:
 - bánya terület (Kb-B)
 - sportterületek (Kb-Sp)
 - temető területe (Kb-T)

Telekalakításra vonatkozó előírások

4.§

(1) A település területén telekalakítás csak az építési törvény és a vonatkozó telekalakításról egyéb jogszabálynak² megfelelően végezhető.

(2) Ha a szabályozási terv kialakult utca hosszú telkeit új utca kiszabályozásával megoszthatónak jelöli, akkor az új utcáról feltárandó telkeknél kell figyelembe venni az övezeti jelben előírt megengedett legkisebb telekszélességet, a meglévő kialakult utcáról feltárt telkek akkor is megoszthatók, ha a megengedett minimális telekszélességnél kisebb a szélességük.

(3) A falusias lakóterületen lévő közterületekkel határolt telektömbök saroktelkei az övezeti jelben meghatározott paraméterektől eltérő teleknagysággal és telekszélességgel is alakíthatók az alábbiak szerint:

A telekalakítás eredményeként létrejövő és visszamaradó telek területe érje el az 500 m² területnagyságot, és átlagos telekszélessége és telekmélysége pedig a 14,0 m méretet akár csak a saroktelek, vagy a vele szomszédos telek telekalakításba való bevonásával is.

(4) Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen az övezeti jelben szereplő minimálisan kialakítható minimális teleknagyság saroktelek esetén 500 m². Saroktelek esetén a kialakítható legkisebb telekméret 500 m² falusias lakóterületen (Lf), kisvárosias lakóterületen (Lk) és településközponti vegyes területen (Vt).

5.§

Rendezettnek tekintendő a telek és nem szükséges az övezeti határ mellett telket alakítani külterületen, ha az övezeti határ egy telken belül alrészleteket választ el és az övezeti határ

² 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet

melletti telekosztás a telekalakításra vonatkozó szabályok miatt (az alrészletnek nincs önállóan lejegyzett közút vagy magánút kapcsolata) nem megvalósítható.

6.§

- (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha
 - a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;
 - b) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás.
- (2) Az (1) bekezdés a) és b) esetben az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.
- (3) A település területén belül új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (4) Lakóterületen belül telket összevonni 40 méteres telekszélességig lehet lakóépület elhelyezése céljából, falusias lakóövezetben.
- (5) Az építési telek a rendezési terv szerint akkor tekinthető rendezettnek, amennyiben a kötelező szabályozási vonallal határolt, a telek közterületi kapcsolatát biztosító terület kialakítása és a közúthoz történő csatolása megtörtént.
- (6) Amennyiben a telekosztás nem a szabályozási terven jelölt „javasolt telekhatár” mentén valósul meg, ott az építési helyet értelemszerűen a kialakuló telekhatártól kell értelmezni.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

7.§

- (1) Telekalakítás nélkül is rendezettnek tekintendő a telek, ha
 - a) a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki;
 - b) a szabályozási vonal meglévő út kiszélesítését szolgálja, és nem történik útlejegyzés vagy kisajátítás.
- (2) Az építési telket a rendezési terv szerint akkor is kialakultként kell figyelembe venni, ha a kötelező szabályozási vonallal határolt közterületek kialakítása még nem történt meg. Ebben az esetben a szabályozási vonalat az elő-, oldal- és hátsókert meghatározásánál figyelembe kell venni, (amennyiben az építési hely határvonala nincs szabályozva), míg az övezeti előírásokat úgy kell betartani, hogy azok a közterület céljára szükséges telekrész területével csökkentett telekre vonatkozóan teljesüljenek. Az ingatlan beépítésénél a szabályozási vonalakkal és/vagy övezethatárokkal határolt területrészt lehet figyelembe venni.

Korlátozások, tilalmak, védőterületek

8.§

- (1) Építési korlátozás alá esnek az alábbi területek védőtávolság miatt:

- a) az országos közutak külterületi szakaszain a tengelyvonalától számított 50-50 m távolságon belül;
 - b) a vízbázis védőövezettel, illetve védőidommal érintett ingatlanok;
- ahol épületet, építményt elhelyezni, csak a mindenkor hatályos jogszabályok szerint lehet.
- (2) Építési korlátozás alá esnek a közművezetékek és közműlétesítmények védőtávolságán belül a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.
 - (3) Építési tilalom alá esik a szabályozási tervlapon hosszú távú területbiztosítás területe.
 - (4) Az épületek -funkciójuktól függően- a jelen rendelet 4. számú melléklete figyelembevételével helyezhetők el.

Közművek előírásai

9.§

- (1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, vagy közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.
- (3) A település újonnan beépítésre szánt vagy jelentős átépítésre kerülő építési övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
 - a) lakóterületi övezetekben: teljesen közművesített;
 - b) településközpont vegyes terület övezetekben: teljesen közművesített;
 - c) gazdasági terület övezetekben: legalább részlegesen közművesített;
 - d) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: legalább részlegesen közművesített.
- (4) A település már kialakult beépítésre szánt övezeteiben előírt közművesítettség mértéke:
 - a) lakóterületi övezetekben: teljesen közművesített (szennyvízcsatornánál amennyiben 50 m-en belül található közműhálózat);
 - b) településközpont vegyes terület övezetekben: részlegesen közművesített;
 - c) gazdasági terület övezetekben: részlegesen közművesített;
 - d) különleges beépítésre szánt területek övezeteiben: részlegesen közművesített.
- (5) A közművesítettség mértékét a vonatkozó jogszabály³ részletezi.
- (6) Az telkeken a csapadékvíz elvezetését telken belül kell megoldani.
- (7) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni, nem szabad elépíteni.
- (8) Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- (9) Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (11) A településen az új lakóterületek, településközponti vegyes területeken új utcák kialakításánál és meglévők felújítása során a közműveket és egyéb vezetékeket terepszint

³ 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 8. §

alatt, földkábelben vagy alépítményben vezetve kell elhelyezni. Légvezeték csak ideiglenes jelleggel, meghatározott időre és céllal létesíthető.

(12) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.

(13) A település újonnan beépítésre szánt területén gazdasági területet kialakítani csak a zárt szennyvízelvezető hálózatra való csatlakozás kiépítésével szabad. Ha a hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, vagy a zárt rendszerű szennyvízelvezető hálózat az elvezetésre nem megfelelő, akkor a vonatkozó jogszabályban⁴ részletezett részleges közművesítettség is elfogadott.

(14) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

(15) Új közvilágítási hálózat létesítéskor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek, és izzók elhelyezése engedélyezhető.

(16) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetéknél külterületen a tengelytől mért 6 méteres védőtávolságon belül, belterületen a tengelytől mért 2,5 méteres védőtávolságon belül huzamos emberi tartózkodásra szolgáló építmény nem helyezhető el. Egyéb építmény az érintett közműszolgáltató hozzájárulásával létesíthető.

(17) Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyeztethető.

(18) Középnymású földgázellátás esetén építési telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni.

(19) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(20) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, illetve szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(21) Elektronikus hírközlési szolgáltatók (nem előfizetők) táv és hírközlési antennája huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.

(22) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közműbekötéseket kell létesíteni.

(23) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell elkészíteni.

(24) Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, illetve meglévő közterületek felújításánál a megadott mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

Építés általános szabályai

10.§

(1) Épület, építmény belterületen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.

(2) Épület, építmény a település területén elhelyezni az építéshez legközelebb eső magasabb szintvonal magasságában rendezett terepszinten és minimum a 111,6 mBf. települési átlag terepszint magasságban lehet. Az új beépítésű részekben az épületek földszinti padlóvonal magassága a járda tőszintjétől mért 0,01-0,06 méter között legyen, a már túlnyomórészt meglévő, kialakult beépítésű területeken a csatlakozó szomszédos épületek földszinti padlóvonalának szintjéhez igazodjon. Építés esetén a településen mért 109,73 mBf.-es talajvízszint átlagmagasságot kell figyelembe venni. Az előírt tereprendezési feltételeket a telken építendő épület használatba vételi eljárás megkezdéséig kell biztosítani. Az építési engedély megadásakor figyelembe kell venni a területre korábban kiadott tereprendezésre vonatkozó bejelentéseket vagy engedélyeket. A terepszint magasságait a szintvonaltérkép és a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

⁴ OTÉK 8. §

(3) Az építési övezetekben a nem kialakult (még nem vagy jellemzően nem beépített, illetve átalakításra szánt) területeken a telkek kialakításának, illetve beépítésének szabályait a vonatkozó építési övezeti előírások szerint kell betartani.

(4) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg a HÉSZ közreadása előtt, továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

(5) Lakóövezetben kialakult vagy az övezetben előírt legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg az 50 m-t.

(6) Az építési övezetekben a már kialakult területeken a jelen rendelet előírásaitól az alábbiak szerint lehet eltérni:

a) ha a telek jelenlegi beépítettsége meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható az övezetre előírt épületmagasság betartása mellett, de a telek beépítettsége tovább nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével az Lk övezet kivételével lehetséges. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni, és az (1) bekezdés előírásait kell alkalmazni.

b) ha a telek jelenlegi területe kisebb, mint az övezetre előírt (azaz a kialakítható telekterület), akkor a telek csak akkor építhető be, ha az épület elhelyezésére vonatkozó szabályok (tűztávolság, oldal-, elő-, és hátsókert méretek) betarthatók. A jelenlegi telekméretek – közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők.

c) ha a telek jelenlegi építményeinek magassága meghaladja az övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható-bővíthető, de átépítés esetén az új épület magassága nem haladhatja meg a szomszédos épületek épületmagasságának átlagát.

d) ha a telek jelenlegi beépítési módja nem felel meg az övezetre előírtak, vagy az előírás szerinti beépítési mód a szomszédos telken kialakult állapot miatt átépítésnél, vagy új épület elhelyezésénél nem érvényesíthető, akkor az épület az övezeti előírástól eltérő beépítési móddal is elhelyezhető, a telekre vonatkozó egyéb építési előírások betartása mellett.

(7) A beépítésre szánt területek esetében az egyes telkeken az épületek elhelyezésekor a következő szabályt kell figyelembe venni:

a) ha a szabályozási terven van jelölt építési vonal, akkor az előkert mélységét mindig az határozza meg;

b) ha a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, akkor az épületet

- szabadon álló beépítésnél az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni,
- oldalhatáron álló beépítésnél a főépület teljes egésze az oldalhatártól maximum 1 méter távolságra helyezhető el;

c) ha kialakult beépítésnél a szabályozási terven nincs jelölt építési vonal, akkor az új épületet a meglévő épületek vonalára, ill. minimum 5,00 m-es előkerttel kell építeni. Ha az utcában nem egységes a kialakult előkert méret, akkor a szomszédos telkek előkert méretének valamelyikéhez kell igazodni vagy minimum 5,00 m-es előkerttel kell az épületet elhelyezni;

d) oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli,

- kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,
- dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,
- észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,
- észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron

kell az épületeket elhelyezni;

- e) ha a szabályozási terven nem kialakult beépítésnél nincs jelölt építési vonal, akkor a vonatkozó jogszabály⁵ előírásai szerint kell az épületet elhelyezni;
- f) ha időben a fő funkciójú építmény elhelyezése előtt kerül a telekre melléképítmény, akkor a melléképítményt nem kell az építési vonalra vagy a kialakult épületek vonalára helyezni;
- g) ha a telek mélysége kisebb mint 25 m, akkor a hátsókert 3 m-ig csökkenthető.
- (8) Falusias lakóterületen és településközpont vegyes területen lévő saroktelek esetén, ha nincs jelölt építési vonal a telek hosszabb oldalhatárával párhuzamos előkert mérete 2 m-ig csökkenthető.
- (9) Terepszint alatti építmény a telek – építési előírásokban meghatározott – beépíthető területének 100%-a, és a telek nem beépíthető (szabad) területének 50% alatt létesíthető.
- (10) Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban⁶ foglaltak szerint kell eljárni.
- (11) Azokon a helyeken, ahol szabályozási vonallal, illetve beépítési tilalommal tervezett utakat jelölnek, ott az utak nyomvonalában épületeket elhelyezni nem lehet.
- (12) Az övezeten belül szabályozott telken belüli védőfásítás területén építmény nem helyezhető el. Az építési telkeken a kötelező telken belüli védőfásítás a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából megszakítható. A telken belüli védőfásítást háromszintű (gyep és minimum 40 db cserje/150 m² és minimum 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m²) növényzettel kell megoldani. Az épületek, építmények környezetének rendezése során, ahol fásítani kell, az kizárólag tájba illő, nem invazív, őshonos növényekkel történhet. A telepítésre javasolt fajok listáját a TKR 8. számú melléklete tartalmazza.
- (13) A közérdekű környezetalakítás céljából az ingatlan növényzettel történő beültetési kötelezettséggel érintett területeken használatbavételi engedély kiadásának, hatósági bizonyítvány kiállításának, használatbavétel tudomásulvételnek feltétele a kötelező beültetés és védőfásítás megléte.
- (14) Amennyiben az építési vonal vagy a hátsó építési határvonal egy meglévő épületet keresztül vág, a meglévő épület
- a) felújítható, és/vagy
 - b) ha az egyéb övezeti paraméternek megfelel, újabb szinttel (emeletráépítéssel vagy tetőtér beépítéssel) bővíthető, és/vagy
 - c) építési helyen belül bővíthető.
- (15) Telekalakítás nélkül is rendezettnak tekintendő a telek, ha a szabályozási vonallal meghatározott, tervezett útterület a tömbbelsőbe esik, és a telekalakításra vonatkozó jogszabályok előírásai miatt önálló telekként még nem alakítható ki.
- (16) Lakóövezetben (Lf, Lk) magánút maximum 8 építési telek kiszolgálásáig és maximum 80 m úthosszig alakítható ki, 12 m legkisebb szélesség mérettel; az utak végére forduló kialakítása kötelező. A közforgalom elől elzárt magánút szélessége lehet kevesebb, de minimum 5 m, amennyiben csak 2 ingatlan megközelítésére szolgál.
- (17) Az épületmagasság meghatározások a hírközlési épületekre, építményekre és műtárgyakra nem vonatkoznak. Elektronikus hírközlési szolgáltatók (nem előfizetők) táv és hírközlési antennája huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épülettől minimum 200 m távolságra létesíthető.
- (18) A lakóterület fejlesztésre szánt 1200 m² feletti telkeken, illetve a lakóterület fejlesztési területeken a tömbfeltárások végén, a fordulóval határos telkeken, 1200 m² alatti telken kétlakásos lakóépület is elhelyezhető. Más területeken 1200 m² alatti telken többlakásos épület elhelyezése nem megengedett.

⁵ OTÉK 35. §

⁶ OTÉK 36. §

(19) A település közigazgatási területén minden egy lakó- és üdülőegység után 1 db gépjármű elhelyezését biztosítani kell saját telken belül. A gépjármű elhelyezésére szolgáló terület nem számítható bele a zöldfelületbe. A gépjármű elhelyezésére szolgáló terület megközelítését úgy kell kialakítani, hogy minden egyes ilyen terület más, elhelyezett gépjárművektől nem akadályoztatva megközelíthető legyen. A gépjármű elhelyezésére szolgáló terület minimális nagysága 1 gépjármű esetén 5 méterszer 5 méter. A gépjármű tárolására szolgáló hely megközelítését szolgáló közlekedési út szélessége minimum 2,5 méter. Épületen belüli gépjármű tárololó megközelítését szolgáló közlekedési út nem számítható bele a zöldfelületbe.

(20) A vízbázis védőterülettel érintett ingatlanok hasznosítása kizárólag a kijelölt határozatban, valamint a vízbázisok védelméről szóló jogszabályban foglalt előírások betartásával lehetséges.

Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

11.§

- (1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.
- (3) A településen belül a beépítés jellemző módja
 - SZ: szabadon álló,
 - O: oldalhatáron álló,
 - Z: zárt sorú.
- (4) Épületek elhelyezése:
 - a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknak egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni;
 - b) új beépítésű területeken, ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározása az OTÉK 35. és 36. §-ában foglaltak figyelembe vételével történhet.
- (5) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkert, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, az épület szabadon állóként is elhelyezhető. Zárt sorú beépítés esetén az előkert, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen, az épület oldalhatáron állóként is elhelyezhető.
- (6) Lakó és vegyes területeken, kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály⁷ által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandóak a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.
- (7) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként táblázatok összesítik a szabályozási tervlapokon.

Lakóterületek építési övezetei

12.§

- (1) A lakóterület sajátos építési használata szerint lehet:
 - a) falusias lakóterület (Lf)
 - b) kisvárosias lakóterület (Lk)

⁷ OTÉK 4. sz. melléklete illetve az OTÉK 42. § (11)

- (2) A lakóterületek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A lakóterületeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály⁸ szerint kell alkalmazni.
- (4) A *falusias lakóterület* legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (5) A falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabály⁹ szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.
- (6) A szabályozási tervlapon alkalmazott övezetre vonatkozó előírás, amennyiben a telekalakításra és beépítésre vonatkozó egyéb jogszabályokat nem sért, szabadon álló beépítési módra változtatható.
- (7) Falusias lakóterületen (Lf) a rendeltetési egységek meghatározásánál a következők a szabályok:
- a) 800 m² telekterület alatt egy lakás vagy egy egyéb, a HÉSZ által megengedett más önálló rendeltetési egység helyezhető el egy épületben;
 - b) amennyiben a telek területe 800-1200 m² között van, akkor egy lakás és egy egyéb önálló rendeltetési egységet magában foglaló egy db épület helyezhető el. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység;
 - c) amennyiben a telek területe 1200-1600 m² között van, akkor legfeljebb két rendeltetési egységet magában foglaló egy db épület helyezhető el. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység;
 - d) amennyiben a telek területe nagyobb, mint 1600 m², három rendeltetési egység helyezhető el, melyből lakás maximum kettő lehet. A lakásokat egy épülettömegben kell elhelyezni. Lakás nélkül önállóan is létesülhet egy, a HÉSZ által megengedett más rendeltetési egység;
 - e) nem tekintendő külön rendeltetési egységnek a lakóépülettől külön épületben elhelyezett garázs, tároló;
 - f) egy épülettömegűnek akkor tekintjük a lakásokat, ha a két lakás helyiséggel, vagy legalább 1,5 m széles teljesen fedett épületrésszel csatlakozik egymáshoz.
- (8) A falusias lakóterületen melléképítmény az építési helyen belül bárhol elhelyezhető. A melléképítmény magassága nem haladhatja meg a fő funkciót hordozó épület épületmagasságát.
- (9) A lakóterületen a melléképületek közül járműtároló, háztartási tároló, kiskereskedelmi üzlet, műhely, műterem, pince, présház, állattartó, gabonátároló, pajta létesíthető. Az állattartó épület beépíthető alapterülete a telek területének max. 10%-a lehet, a beépítettség előírt mértékén belül. Állattartó épület csak kis haszonállat tartására építhető.
- (10) A melléképítmények közül kerti építmény, növényház, terepszint alatti építmény, hulladéktároló, kirakatszekrény, közműcsatlakozó, közműpótló, kemence, tűzrakóhely, jégverem létesíthető.
- (11) Falusias lakóterületen a vonatkozó jogszabályban¹⁰ felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni. Lakófunkció esetén a jármű-elhelyezési igény megállapításakor jelen rendelet 10.§ (21) bekezdését kell figyelembe venni.
- (12) Falusias lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs, illetve önálló garázs két jármű feletti célra.

⁸ OTÉK 53. § és 54. §

⁹ OTÉK 14. § (2)

¹⁰ OTÉK 4. sz. melléklet és az OTÉK 42. §

(13) A falusias lakóterületen használatbavételi engedély a vonatkozó jogszabály¹¹ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható, amennyiben szennyvízcsatorna 50 m-en belül található.

(14) A *kisvárosias lakóterület* sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(15) A kisvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabály¹² szerinti funkciójú épületek helyezhetők el.

(16) A kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő.

(17) Kisvárosias lakóterületen a vonatkozó jogszabályban¹³ felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni. Lakófunkció esetén a jármű-elhelyezési igény megállapításakor jelen rendelet 10.§ (21) bekezdését kell figyelembe venni.

(18) A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető lakóépület, a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény, üzemanyagtöltő, és a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(19) A falusias és a kisvárosias lakóterületen nem helyezhető el szálláshely szolgáltató épület (a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével), munkásszálló, egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület/parkolóház és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(20) A kisvárosias lakóterületen használatbavételi engedély, hatósági bizonyítvány, használatbavétel tudomásulvétel a vonatkozó jogszabály¹⁴ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(21) Az Lk-3, Lk-4, és Lk-5 építési övezetben az övezeti előírások az alábbiak szerint növelhetők:

- a) a fő rendeltetésű épület 3. szintje az épületmagasság betartásával beépíthető;
- b) és a lakásokhoz kapcsolódó tárolókon és gépkocsi tárolókon felüli-, többlet rendeltetési egységek a tetőtérben alakíthatók ki.

(22) Az Lk-4, és Lk-5 övezetében a szintterületi mutató maximum értéke 1,5 lehet. A kialakuló tetőtéri beépítési lehetőség során a rendeltetési egységek száma maximum 50%-kal növelhető, de a növekmény csak egyéb rendeltetésű egység lehet.

(23) Az Lk-3, övezetében a szintterületi mutató maximum értéke 2,0 lehet. A kialakuló tetőtéri beépítési lehetőség során a rendeltetési egységek száma maximum 50%-kal növelhető, de a növekmény csak egyéb rendeltetésű egység lehet.

(24) Az Lk-3, Lk-4, és Lk-5 területeken maximum 15 lakó rendeltetésű egység alakítható ki és maximum 7 egyéb rendeltetési egység, azaz összesen 22 rendeltetési egység alakulhat ki telkenként.

Településközponti vegyes terület előírásai

13.§

(1) A község területén a vegyes területek sajátos építési használata szerint településközponti vegyes terület található, amely terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó-

¹¹ OTÉK 8. §

¹² OTÉK 12. § (2)

¹³ OTÉK 4. sz. melléklet és az OTÉK 42. §

¹⁴ OTÉK 8. §

és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint közösségi sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A területen a vonatkozó jogszabály¹⁵ szerinti építmények helyezhetők el.

(2) A vegyes területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A területen a vonatkozó jogszabály¹⁶ szerinti építmények helyezhetők el, a jelen § (4) bekezdés figyelembe vételével.

(4) A településközponti vegyes területen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(5) Lakások jármű-elhelyezési igényének 100%-át telken belül kell kielégíteni.

(6) A településközponti vegyes területen építési munka a vonatkozó jogszabály¹⁷ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén végezhető.

(7) Adott épület szintszámának meghatározásánál a pinceszintet nem kell figyelembe venni.

(8) Az építési övezetben állattartási és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

(9) A településközponti vegyes területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály¹⁸ szerint kell alkalmazni.

Gazdasági területek építési övezetei

14.§

(1) A gazdasági terület sajátos építési használata szerint lehet:

- a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
- b) ipari gazdasági terület (Gipe)

(2) A gazdasági területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.

(3) A gazdasági területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály¹⁹ szerint kell alkalmazni.

(4) A gazdasági területeken a telkek korlátlanul összevonhatóak.

(5) A gazdasági területen, a telken belüli a jelölt helyeken és méretben kötelező védőfásítást telepíteni.

(6) A gazdasági területen építési munka a vonatkozó jogszabály²⁰ szerinti részleges közművesítettség megléte esetén végezhető, részletesen a 9.§ (13) bekezdése szerint.

(7) A *kereskedelmi, szolgáltató terület* elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. A területen a vonatkozó jogszabály²¹ szerinti építmények helyezhetők el.

(8) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetben az előírt maximális átlagos épületmagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

(9) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a vonatkozó jogszabály²² szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

¹⁵ OTÉK 16. §

¹⁶ OTÉK 16. §

¹⁷ OTÉK 8. §

¹⁸ OTÉK 53. § és 54. §

¹⁹ OTÉK 53. § és 54. §

²⁰ OTÉK 8. §

²¹ OTÉK 19. § (2)

²² OTÉK 4. sz. melléklete és az OTÉK 42. §

- (10) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály²³ szerinti teljes közművesítettség esetén adható.
- (11) Az *ipari terület*, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A területen a vonatkozó jogszabály²⁴ szerinti építmények helyezhetők el.
- (12) Az ipari gazdasági övezetben a telephely kiszolgálását célzó alárendelt funkciójú építmények (pl. porta, kerékpártároló, egyéb üzemviteli tároló), épületek elhelyezhetők legalább 3,0 m-es oldal- és hátsókerttel, legfeljebb 12,50 m-es épületmagassággal.
- (13) Az építési telkek területének minimum 25%-át zöldfelületként, ezen belül a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- (14) Az ipari övezeten belüli és közvetlen közterületi környezetében lévő föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos olyan növényzet telepítése és tűrése, amelynek magassága kifejezett állapotban meghaladja a 4 métert, illetve amely a nyomvonal és az oszlopok járművel való megközelítését akadályozza.
- (15) Minden új létesítmény építésekor a vonatkozó jogszabály²⁵ szerinti parkolóhelyeket kell megépíteni telken belül.
- (16) Az övezetekben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetekben – ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) – az eltérést beépített alapterület 5%-ában lehet engedélyezni 20 méter magasságig.

Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei

15.§

- (1) A különleges terület sajátos használata szerint lehet:
- a) intézményi terület (Kint)
 - b) oktatási központok területe (K-Okt)
 - c) nagy bevásárlóközpont és nagyterjedésű kereskedelmi célú terület (K-Ker)
 - d) idegenforgalmi terület (Kif)
 - e) sportterület (K-Sp)
 - f) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
 - g) temető területe (K-T)
- (2) A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.
- (3) A különleges területek építési övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (4) A különleges területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály²⁶ szerint kell alkalmazni.
- (5) A különleges területen építési munka a vonatkozó jogszabály²⁷ szerinti részleges közművesítettség megléte esetén végezhető, azonban konkrét beruházásokra vonatkozóan az érintett hatóságok egyedi előírásait kell figyelembe venni, hozzájárulásuk esetén a hiányos közművesítettség is megfelelő.

²³ OTÉK 8. §

²⁴ OTÉK 20. § (3) (4) (5)

²⁵ OTÉK 42. §

²⁶ OTÉK 53. § és 54. §

²⁷ OTÉK 8. §

(6) Használatba vételi engedély a vonatkozó jogszabály²⁸ szerinti teljes közművesítettség megléte esetén adható.

(7) A különleges területeken, a telken belül a jelölt helyeken és méretben kötelező védőfásítást telepíteni.

(8) A különleges területen a vonatkozó jogszabály²⁹ szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

16.§

A különleges *intézményi terület* szociális és egészségügyi tevékenységhez kapcsolódó építmények és ezek kiegészítő építményei elhelyezésére szolgál.

17.§

A különleges *oktatási központok területén* oktatási tevékenységhez kapcsolódó épületek és ezek kiegészítő építményei helyezhetők el.

18.§

A különleges *nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú területen* kereskedelmi tevékenység, bevásárlóközpont épületei és ezek kiegészítő építményei telepíthetők.

19.§

(1) A különleges *idegenforgalmi területen* a turista- és idegenforgalommal kapcsolatos építmények és a forgalom ellátását szolgáló szálláshely, vendéglátó, a pihenést, sportolást, szabadidős tevékenységet és a terület fenntartásához szükséges, továbbá nem jelentős zavaró hatású gazdasági célú (melyeknek a szennykezési kibocsátási paraméterei nem haladják meg a lakóterületre előírt maximum értékeket), szolgálati lakás, iroda építmények helyezhetők el.

(2) Az idegenforgalmi területen nem valósítható meg önálló hulladéklerakó.

(3) Az idegenforgalmi területen építési munka a vonatkozó jogszabály³⁰ szerinti részleges közművesítettség esetén is végezhető, azonban konkrét beruházásokra vonatkozóan az érintett hatóságok egyedi előírásait kell figyelembe venni, hozzájárulásuk esetén a hiányos közművesítettség is megfelelő.

20.§

A különleges *sportterületen* a sportolási tevékenységhez kapcsolódó, és az azt kiszolgáló, továbbá vendéglátó-kereskedelmi, szálláshely, szolgáltató funkciójú építmények helyezhetők el.

21.§

(1) A különleges *mezőgazdasági üzemi terület* a művelésből kivont majorok, illetve állattartó telepek területe, amelyek elsősorban az állattenyésztéssel, illetve növénytermesztéssel kapcsolatos mezőgazdasági tevékenység (termékfeldolgozás, tárolás, igazgatás stb.) építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az állattartás nem megengedett.

(3) A különleges mezőgazdasági üzemi területén építési munka a vonatkozó jogszabály³¹ szerinti részleges közművesítettség esetén is végezhető.

²⁸ OTÉK 8. §

²⁹ OTEK 4. sz. melléklete és az OTEK 42. §

³⁰ OTÉK 8. §

³¹ OTÉK 8. §

- (4) Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára otthont biztosító lakóépület, kereskedelmi és szolgáltató létesítmények is elhelyezhetők. A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.
- (5) Az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben, csak ha azt a technológia megköveteli (pl. kémény, siló stb.) beépíthető terület 5%-ában el lehet térni.
- (6) A különleges mezőgazdasági üzemi terület övezetben terepszint alatti építmények elhelyezhetők.

22.§

- (1) A különleges *temető övezetbe* a község temetői, illetve kegyeleti park és azok bővítési területei tartoznak.
- (2) Az övezetben maximum 2 %-os beépítettség mellett a temetkezés céljait szolgáló, valamint az azokat kiegészítő építmények (ravatalozó, kápolna, kegyeleti hely, urnafal, szerszámtároló, őrzés építményei stb.) helyezhetők el.
- (3) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály³² betartása kötelező.
- (4) Legkisebb zöldfelületi arány a telek 60%-a. A sírok területét a zöldfelületi arány számításánál 100%-ban zöldfelületként kell figyelembe venni.
- (5) Az övezetben szolgálati lakás nem létesíthető.
- (6) A temetőn belül keletkezett hulladékot a vonatkozó jogszabályok³³ előírásai szerint kell kezelni. A hulladékgyűjtő helyet gépjárművel könnyen megközelíthető helyen kell kijelölni, és gondoskodni kell a hulladék rendszeres elszállításáról vagy – szerves hulladék esetén – helyszíni komposztálásáról. A szerves és szervesetlen hulladékot egymástól elkülönített, zárt (szerves hulladék esetén áttört) tárolóban kell elhelyezni.

Közlekedési területek övezet előírásai

23.§

- (1) A közlekedési terület sajátos használata szerint lehet:
- a) közúti közlekedési és közmű terület (Köu).
- (2) A közúti közlekedési övezet elsősorban
- a) gyorsforgalmi út,
- b) főforgalmi út (országos főút),
- c) forgalmi út (országos mellékút),
- d) gyűjtőút,
- e) kiszolgáló út,
- f) kerékpárút,
- g) gyalogút,
- h) parkoló,
- i) úttartozék,
- j) közmű,
- k) járda,
- l) az úthoz tartozó zöldfelület,
- m) az úthoz tartozó környezetvédelmi berendezés,
- n) üzemanyagtöltő állomás elhelyezésére szolgál.

³² 145/1999. (X. 1.) Korm. rendelet

³³ OTÉK 49. §

- (3) A közlekedési területek övezeti tagolását és szabályozási szélességét a szabályozási terv, valamint az út mintakeresztmetszelvények tartalmazzák.
- (4) Közlekedési területen a vonatkozó jogszabály³⁴ szerinti építmények helyezhetők el.
- (5) A közlekedési területeken a környezetvédelmi és biztonsági előírásokat a vonatkozó jogszabály³⁵ szerint kell alkalmazni.
- (6) A közutak és közterületek számára a szabályozási tervben meghatározott építési területet kell biztosítani. A szabályozási szélesség akkor csökkenthető, ha az illetékes hatóság a keresztmetszeti elemek helyszükségletének méretezése alapján ehhez hozzájárul.
- (7) A külterületi utak szabályozási szélessége csak irányadó jellegű, a konkrét szabályozási szélességek csak engedélyezési szintű úttervek alapján határozhatók meg.
- (8) A szabályozási szélességgel meghatározott területsávok mentén létesítményt elhelyezni csak az út szabályozási szélességének megtartásával szabad.
- (9) A szabályozási szélességen belül a közút létesítményei, berendezései, parkoló, térszint alatti parkoló és közművek létesíthetők, illetve növényzet telepíthető. Egyéb létesítmény csak a község mindenkor hatályos közterület-használati rendelete alapján helyezhető el.
- (10) Új kialakítású utcák, vagy meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandóak.
- (11) A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabálynak³⁶ megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.
- (12) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.
- (13) Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.
- (14) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.
- (15) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembe vételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.
- (16) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.
- (17) A külterületi utak tengelyétől mért 6-6 méteres távolságon belül építmény nem helyezhető el.
- (18) Üzemanyagtöltő állomás külön hatástanulmány alapján készíthető elvi építési engedélyezési eljárás keretében.
- (19) A közlekedési területen belüli zöldfelület növényzettel fedett közlekedési terület, melyet közkert jelleggel kell kialakítani.

b) közpark (Zkp)

- (2) A zöldterületek övezeti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Zöldterületen a vonatkozó jogszabályban³⁷ megengedett építmények helyezhetők el.
- (4) A zöldterületeken terepszint alatti parkoló nem helyezhető el.
- (5) Zöldterület létesítése, rekonstrukciója, azokban építmények elhelyezése csak kertészeti szakvélemény, terv alapján történhet.
- (6) Zöldterületen fák kivágása, csonkolása csak akkor engedhető meg, ha a fa egészségi állapota, a balesethárítás, vagy a közegészségügyi szempontok azt feltétlenül szükségessé teszik.
- (7) Közhasználatú zöldterületként biztosítani kell a Zkk, Zkp jelölésű területek (lásd: szabályozási tervlapok) szabad bejárhatóságát és gondozott zöldterületi kialakítását.
- (8) Korlátolt közhasználatú zöldterületnek tekintendő a településen a temető és bővítési területe. A temetőben a ravatalozó épülete helyezhető el.

25.§

A *közkert* területének 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.

26.§

A *közpark* területének legalább 80%-át növényzettel fedetten kell kialakítani, illetve fenntartani.

Erdőterület övezeti előírásai

27.§

- (1) Erdőterület a földhivatali nyilvántartás szerinti erdőművelési ágban nyilvántartott terület.
- (2) Az erdőterület a területfelhasználási célja szerint lehet:
 - a) véderdő (Ev)
 - b) gazdasági erdő (Eg)
 - c) rekreációs erdő (Er)
- (3) Az erdőterületek övezeti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (4) Erdőterületen a vonatkozó jogszabályban³⁸ megengedett építmények helyezhetők el.

28.§

Véderdő területe elsődlegesen környezetvédelmi, tájvédelmi célokat szolgál, rajta épület nem létesíthető kivéve, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem zavarják.

29.§

- (1) A *gazdasági erdő területén* a 100.000 m²-t (10 ha) meghaladó telken az erdő rendeltetésének megfelelő építmény helyezhető el maximum 0,5%-os beépítés mellett. Az építmények épületmagassága a 3,5 métert nem haladhatja meg.
- (2) A gazdasági erdő területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fúrt, ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energiaellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magába.

30.§

³⁷ OTÉK 27. §

³⁸ OTÉK 28. §

A rekreációs erdő területe oktatási, turisztikai, gyógy- és sporttevékenységek célját szolgálja. Csak a terület funkciójához szorosan kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el, maximum 5 %-os beépítés mellett.

Mezőgazdasági területek övezeti előírásai

30.§

- (1) Mezőgazdasági terület a tájjelleg, földhasználat, a beépítettség intenzitása alapján lehet:
 - a) mezőgazdasági általános művelésű terület (Má)
 - b) mezőgazdasági zártkert terület (Mk)
- (2) A mezőgazdasági területek övezeti tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) A mezőgazdasági területek tagozódásánál gondoskodni kell a területek úttal történő megközelíthetőségének biztosításáról. Zárványterületek nem alakíthatóak ki, a meglévők feltárásáról gondoskodni kell.
- (4) A mezőgazdasági területen elsődlegesen a növénytermesztés, az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és –tárolás építményei, valamint a működéshez szükséges karbantartó és segédüzemi létesítmények, valamint lakóépületek helyezhetők el.
- (5) A mezőgazdasági területeken építményt a vonatkozó jogszabály³⁹ alapján lehet elhelyezni, figyelembe véve jelen előírást:
Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 3%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- (6) Mezőgazdasági területen épület hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhető, amely a vízellátást (fúrt, ill. ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energia ellátás és a zárt szennyvíztárolást foglalja magába.
- (7) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.
- (8) Természetvédelemmel érintett területeken épület, építmény nem helyezhető el, birtokközpont nem alakítható.
- (9) A mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek épületmagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépület(ek) épületmagassága maximum 7,50 m lehet.
- (10) Birtoktest és birtokközpont alakítása esetén a vonatkozó jogszabály⁴⁰ előírásait kell alkalmazni, figyelembe véve jelen § előírásait.
- (11) Birtokközpont telkén több lakóépület is elhelyezhető.
- (12) Birtokközpont beépítése csak olyan módon történhet, hogy a beépítés a szomszédos telkek rendeltetése, valamint a természeti értékek megőrzését ne veszélyeztesse.
- (13) Birtokközpont telkén a (4) bekezdésben felsoroltakon túl tájba illeszkedően elhelyezhető sport, vendéglátó, szálláshely funkciójú épület, maximum 10 m épületmagassággal.
- (14) Birtokközpont beépített területrészének határán zöldsáv, legalább kétsoros fasor telepítendő. A birtokközpont építési engedélyezési tervének a birtokközpont kialakítására vonatkozó kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.

31.§

³⁹ OTÉK 29. § (3)-(4)

⁴⁰ OTÉK 29. § (5-7)

- (1) Az *általános mezőgazdasági területen* elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek épületmagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépületek épületmagassága maximum 7,50 m lehet.
- (2) Technológiai kényszer (pld. torony-szerű siló) esetén – kivételként – ettől a beépített alapterület 5 %-ában eltérés engedélyezhető 20 méteres magasságig.
- (3) Mezőgazdasági hulladék, szerves trágya, alom és takarmánytárolása csak a lakóterületektől a vonatkozó jogszabályok szerint, tűzvédelmi és környezetvédelmi szabályok betartásával lehetséges. Az utak melletti területen az Önkormányzat a tárolás módját külön is meghatározhatja.
- (4) Az általános mezőgazdasági területen kerítést csak ott lehet létesíteni, ahol épületek kerültek elhelyezésre.
- (5) A rét művelési ágú területeket évente kétszer kaszálni kell.

32.§

A *mezőgazdasági zártkert területek* elsősorban a gyümölcs- és zöldségtermesztés, illetve a rekreációs hobbitelkek területei. A területen állattartó épületek, komposztáló, siló, trágyatároló és provizórikus jellegű épület nem helyezhető el, telephely nem alakítható ki.

Vízgazdálkodási terület övezeti előírásai

33.§

- (1) A *vízgazdálkodási területbe* (V) tartoznak a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek, a vízfolyások, tavak, tározók, vízmedrek és partjuk, vízbeszerzési területek és védő területeik, illetve vízmű területek.
- (2) A vízgazdálkodási terület övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Vízgazdálkodási területen a vízkár elhárítási, vízgazdálkodási létesítmények, továbbá a vízi sport, strandolás, horgászat közösségi építményei alakíthatók ki a külön jogszabályok⁴¹ figyelembevételével.
- (4) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében a fenti jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épületet, építményt csak kivételes esetben, a jogszabály 3. §-nak megfelelően lehet.
- (5) Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban meghatározott védősávján belül épület, építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybevételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

Természetközeli terület övezeti előírásai

34.§

- (1) A *természetközeli területbe* (Tk) tartoznak a vízgazdálkodással és a mezőgazdasággal kapcsolatos területek határán elhelyezkedő, a vízfolyásokhoz kapcsolódó, mocsaras, nádas, sziklás területek, az ökológiai folyosó szerves részei.
- (2) A természetközeli területen épületet, építményt elhelyezni nem lehet.
- (3) A természetközeli terület övezetekre való tagolását a szabályozási terv tartalmazza.
- (4) A természetközeli területeken a környezetvédelmi előírásokat a vonatkozó jogszabály⁴² szerint kell alkalmazni.

⁴¹ 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet

⁴² 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet

Különleges beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

35.§

- (1) A *bánya terület* övezetbe (Kb-B) tartoznak a bányatelekként nyilvántartott területek.
- (2) A *bánya területen* a bányászathoz szükséges építmények telepíthetők.
- (3) A *bánya területen* épületet elhelyezni nem lehet.

36.§

A *sportterületek* övezetbe (Kb-Sp) tartoznak a nagy kiterjedésű sportolási célú területek.

37.§

A *temető terület* övezetbe (Kb-T) tartoznak a temetkezési célú területek.

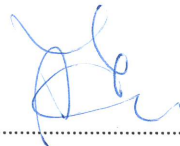
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

38.§

- (1) Jelen rendelet a kihirdetést követő 4. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.



Ambrus Gellért
Polgármester



Domjáné dr. Fehérvári Diána
Jegyző

Záradék

A rendelet kihirdetve:

Vámosszabadi, 2024. szeptember 13.



Domjáné dr. Fehérvári Diána
jegyző

