

	<p>NYÍR-MARK-KER BT. 4400 Nyíregyháza, Kalevala stny. 50. Tel: 06 30 249-6144, Fax: (42) 599-589 E-mail: dalyaine.zsuzsa@gmail.com</p>
	<p><i>Településtervezés, építészeti tervezés</i></p>

CÍMLAP

Nyírmeggyes község Településrendezési Tervéhez

SZABÁLYOZÁSI TERV ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Nyíregyháza, 2010. március 29.

ALÁÍRÓ LAP

Tervezői csoport

Nyírmeggyes község településrendezési terve

TSZ. 1/2009

Településtervező:



Dályai József

építésmérnök, településtervező okl.
városépítési és városgazdálkodási
szakmérnök TT-15-0022

Társ-településtervező:

Hofferné Dályai Ágnes
építésmérnök

Közlekedés:

Szabó József
településrendezési közlekedési tervező
K1-d-1

Energia-közművek:



Angyal András
településrendezési energia-közmű tervező
TE-T

Hírközlés:



Adám Veress Ferenc településrendezési
hírközlési tervező TH-T

Vízi-közművek:


Bíró Károly

vízi- közmű tervező VZ-T - TV-T

Zöldfelület és tájrendezés:



Pataky Orsolya
településrendezési zöldfelületi és
tájrendezési tervező TK-05-0430/07

TARTALOMJEGYZÉK

Nyírmeggyes község Településrendezési Tervéhez SZABÁLYOZÁSI TERV

ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT:

- **Címlap**
- **Aláírólap**
- **Leírás**
- **Térkép, mellékletek RAJZI**

MUNKARÉSZEK :

- 1. Külterület szabályozási terve M=1:10000 S-2**
- 2. Belterület szabályozási terve M=1:2000 S-1**

SZÖVEGES MUNKARÉSZEK:

NYÍRMEGGYES KÖZSÉG

Településrendezési Terve Helyi Építési Szabályzat

I. Fejezet Általános előírások	6.old.
II. Fejezet Terület-felhasználási egységek övezeti szabályozása	7.old.
III. Fejezet Beépítésre szánt területek előírásai	11.old.
IV. Fejezet Beépítésre nem szánt területek előírásai	17.old.
V. Fejezet Értékvédelem	23.old.
VI. Fejezet Környezet és természetvédelmi előírások	24.old.
VII. Fejezet A településrendezés sajátos jogintézményei	28.old.
VIII. Fejezet Záró-rendelkezések	29.old.

Mellékletek:

- 1. sz. melléklet: védettség alatt álló épületek, ingatlanok**

NYÍRMEGGYES KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

3/2010. (III. 29.) sz. rendelete

a község igazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terveinek megállapításáról.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában, és a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében foglalt meghatározott feladatkörében valamint a 16. § (1) bekezdése szerinti hatáskörében, továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20) Korm. sz. rendelet 2.§. (1) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve Nyírmeggyes Község Képviselő-testületének 23/2010. (III. 29.) sz. településszerkezeti terv megállapításáról szóló határozata értelmében Nyírmeggyes község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Terveiről az alábbi rendeletet alkotja.

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) **A rendelet hatálya Nyírmeggyes község teljes igazgatási területére terjed ki.**
- (2) ¹
- (3) ²Építési tevékenységet folytatni, arra hatósági engedélyt adni, telket alakítani, kötelezést előírni csak az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**), valamint az **Étv.** alapján meghatározott Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6. napján érvényben lévő előírásai, továbbá a 16/A. § szerint értendő módosított S-2 jelű külterületi szabályozási terv, és módosított S-1/m jelű belterületi szabályozási terv, valamint ezen Helyi Építési Szabályzat előírásainak együttes figyelembe vételével lehet.
- (4) **A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező.**

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

2. §

Terület-felhasználás szerinti övezetek, építési övezetek ³

(1) ⁴A település igazgatási területének beépítésre szánt területei:

a) lakó területek:

aa) falusiaslakóterület *Lf, Lf1*

ab) kisvárosiaslakóterület *Lk, Lk1*

b) gazdasági területek:

ba) ipari *Gip*

bb) kereskedelmi-szolgáltató *Gksz*

c) különleges területek:

ca) temető terület *Kü-t*

cb) kegyeleti park *Kü-kegy*

cc) szabadidős, rekreációs terület *Kü-r*

cd) honvédelmi terület *Kü-l*

¹ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

² Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³ Módosítva a 10/2017. (VIII. 30.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. augusztus 30. napjától.

⁴ Módosítva a 10/2017. (VIII. 30.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. augusztus 30. napjától.

<i>ce) sportterület</i>	<i>Kü-s</i>
<i>cf) mezőgazdasági üzemi célú</i>	<i>Kü-m</i>

(1a) ⁵A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei:

a) közlekedési területek:

<i>aa) gyorsforgalmi út</i>	<i>Köu-a</i>
<i>ab) főút</i>	<i>Köu-f</i>
<i>ac) települési gyűjtőút</i>	<i>Köu-gy</i>
<i>ad) fontosabb mg-i feltáró út</i>	<i>Köu-mg</i>
<i>ae) hagyományos kiszolgálóút</i>	<i>Köu-k</i>
<i>af) kerékpárút</i>	<i>Kök</i>
<i>ag) kötőtpályás közlekedési terület</i>	<i>Kök</i>
<i>ah) gyalogút</i>	<i>Kögy</i>

b) zöldterületek:

<i>ba) közpark, zöldterület</i>	<i>Z</i>
---------------------------------	----------

c) erdő területek:

<i>ca) védelmi erdő</i>	<i>Ev</i>
<i>cb) gazdasági erdő</i>	<i>Eg</i>
<i>cc) egészségügyi, turisztikai, szociális</i>	<i>Ee</i>

d) mezőgazdasági területek:

<i>da) általános mezőgazdasági területek</i>	<i>Má</i>
<i>db) kertes mezőgazdasági terület</i>	<i>Mke</i>
<i>dc) természet közeliterület</i>	<i>Tk</i>

e) vízgazdálkodással összefüggő területek:

<i>ea) közcélú nyílt csatornák</i>	<i>V</i>
------------------------------------	----------

f) különleges területek:

<i>fa) megújuló energiaforrás területe</i>	<i>K-e</i>
--	------------

(2) ⁶A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett határértékei:

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakítandó telek			Legnagyobb beépítettség %	Megengedett max. építmény magasság m
			Legkisebb alakítható terület m ²	Legkisebb alakítható szélesség m	Legkisebb zöldfelület %		
Falusias lakó	Lf	0	700	14	50	25	5,5
Falusias lakó	Lf 1	0	700	14	50	30	5,5
Kisvárosias lakó	Lk	0	700	14	40	35	5,5
Kisvárosias lakó	Lk 1	0	700	14	30	40	7,5*
Gazdasági ipari	Gip	Sz	2000	40	30	30	-7,5
Gazdasági ipari.	Gip1	Sz	2000	40	30	30	-10,5
Gazdasági keresk. szolg.	Gksz	Sz	2000	40	30	30	-7,5
Különl.terület							

⁵ Beiktatva a 10/2017. (VIII. 30.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. augusztus 30. napjától.

⁶ Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

temető	Kü-t	Sz	(K)	(K)	40	5	- 4,5
Különl.terület Kegyeleti park	Kü- kegy	-	-	-	(K)	-	-
Különl.terület rekreáció	Kü-r	Sz	2000	40	40	3	7,5
Különleges ter. honvédelmi	Kü-l	Sz	5000	-	30	10	7,5
Különl.terület sport	Kü-s	Sz	(K)	(K)	40	1	4,5
Mezőgazdasági üzemi terület	Kü-m	Sz	2000	40	30	30	4,5

(K) Az Étv. 18. § (2) bek. szerint meghatározott ép. övezeti paraméter

***magas építményrészek: egyházi épület tornya, kilátó építménymagassága 30 m.**

2/A. §⁷

A telkek beépítésének feltételei

- (1) A területek felhasználása, beépítése és a telkek alakítása csak a szabályozásnak (terv és HÉSZ) megfelelően engedélyezhető.**
- (2) Azokon a beépítésre szánt területeken, melyeken az építés feltételei (terület-előkészítés, tereprendezés, közművesítés, utak kialakítása) nem biztosítottak, épület nem helyezhető el.**
- (3) A közművesítés mértéke:**
 - a.) A különleges területeket, a gazdasági területeket és a mezőgazdasági üzemi területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.**
 - b.) A lakóterületeket teljes közművesítéssel kell ellátni. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítéséig az övezetben zárt szennyvíztároló építhető.**
- (4) A szabályozási terven megjelölt belvizes területeken építési engedély csak a felszíni vizek elvezetésének megoldása után adható. Ezekon a területeken pince és pincszint nem helyezhető el.**
- (5) A szabályozási terv szerinti belvízveszélyes területeken az épület földszinti padlóvonala**
 - **lakóterületeken - nem burkolt út esetén - az utcai átlagos terepszintnél, burkolt út esetén az útburkolat magasságához viszonyítva lakóépületnél + 45 cm-nél, egyéb rendeltetésű épületnél + 30cm-nél alacsonyabban,**
 - **egyéb terület-felhasználási egységnél - nem burkolt út esetén - az utcai átlagos terepszintnél, burkolt út esetén az útburkolat magasságánál alacsonyabb szinten nem engedélyezhető.**

3. §

Általános építési szabályok

- (1) ⁸ Az egyes terület-felhasználási egységen belüli épületeket és építményeket elhelyezni csak a terület-felhasználási egységek övezeti előírásai, építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint**

⁷ A 2/A. §-t beiktatta a 6/2012. (IV. 27.) rendelet 3. §-a. Hatályos 2012. április 27. napjától.

⁸ Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

szabad.

- (2) **Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható.**
- (3) **A tetőterek beépítése a megengedett maximális építménymagasságok betartásával engedélyezhető, meglévő magas-tetős épületek tetőtereinek beépítése és lapos tetős épületek tetőráépítése esetén is.**
- (4) **Meglévő korábban kialakított telek az egyéb övezeti (pl. beépítettség) és vonatkozó szakági szabályok betartásával beépíthető.**
- (5) **Az építménymagasságot ott, ahol csak a maximális építménymagasság van meghatározva, mint legnagyobbat kell megtartani.**
- (6) **Ha a telek szélessége meghaladja a 16 m-t, az oldalhatáron álló beépítés 1,0 m széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.**
- (7) ⁹ **Az előkert mérete – ha a vonatkozó övezeti előírás másképp nem rendelkezik – a beépült utcákon 3 méter, míg az új utcákon 5 méter.**
- (8) ¹⁰
- (9) **Lakóterületen belül a hátsókerlek mértéke minimum 6 m.**
- (10) ¹¹
- (11) ¹²
- (12) **Közterületen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó és egyéb tevékenységek céljára épület, pavilon nem létesíthető. Köztárgyak a jogszabályok előírási szerint elhelyezhetők.**
- (13) **Közművesítési fokozatok teljes, részleges, hiányos, közművesítetlen terület. Nyírmeggyes község egész területén legalább részleges közművesítettség szükséges. Részleges közművesítésnél zárt rendszerű szennyvíztározó létesítése szükséges, melynek vízzárósági próbáját kötelezően el kell végezni, és a használatbavételi engedély csak a vízzárósági próba megfelelése esetén adható ki.**
- (14) **Ahol szennyvízcsatorna van a kapcsolódó közterületen a csatornára való rákötés kötelező, és a használatbavételi engedély csak a rákötés után adható ki.**

⁹ Módosítva a 6/2012. (IV. 27.) rendelet 4. §-ával. Hatályos 2012. április 27. napjától.

¹⁰ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

¹¹ 2019. február 15-től hatályon kívül helyezve a 2/2019. (II. 15.) önk. rendelet 3. §-ával.

¹² Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

III. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

4. §

A lakóterületre vonatkozó általános előírások

- (1) Nyírmeggyes település lakóterületei sajátos építési használatuk szerint:**
a község falusias lakóterületei (Lf, Lf 1), elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére
kisvárosias lakóterület (Lk 1) a községközpont közvetlen környezetében lévő területek
kisvárosias lakóterület (Lk) a községközponthoz kapcsolódó területek
- (2) ¹³Lakóterületen – lakóépület céljára – főépület elhelyezésére a teleknek az utca felől számított maximum 30m-es telekrészét lehet igénybe venni. Az előkert vonala lakóépületeknél egyúttal a kötelező építési vonal is.**
- (3) A lakóterületeken a melléképítmények a gazdasági sávban helyezhetők el, amely a legfeljebb 70m mélységig terjedő teleksáv a telek utcai frontjától számítva.**
- (4) A gazdasági sávban kell elhelyezni a mezőgazdasági építményeket, az állattartási, önkormányzati helyi rendeletben előírtak figyelembevételével, melynek építménymagassága legfeljebb 5,0 m lehet.**
- (5) Az oldalkertek legkisebb szélessége az OTÉK 35. §. előírásai szerinti.**
- (6) Előkert és oldalkert felőli megközelítéssel süllyesztett garázs nem létesíthető.**
- (7) ¹⁴ A lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél – a szabályozási terven feltüntetett övezeti jelben szereplő teleknagyság figyelmen kívül hagyásával – a 2. § (2) bekezdés szerinti táblázatban megállapított határértékeket kell alkalmazni.**
- (8) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázati határozzák meg.**
- (9) A lakóterületen csak legalább részleges közművesítettséggel lehet épületet építeni.**
- (10) Az utcai kerítéseket az épített jelleggel, faszerkezettel vagy tömör falazott lábazattal kell kialakítani. A kerítésmezők kitöltéséhez fa és fém oszlopos rács változatok alkalmazhatók. A kerítés magassága max. 2,0 m**

¹³ Módosítva a 6/2012. (IV. 27.) rendelet 5. § (1) bekezdésével. Hatályos 2012. április 27. napjától.

¹⁴ Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

lehet.

Lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület,
- mező-és erdőgazdálkodási üzemi építmény
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- szálláshely szolgáltató épület,
- helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület)

(11) A telek utcai építési sávjában főépület földszinti padlósintje nem lehet 90 cm-nél magasabban a telek előtti járdaszinttől.

(12) Az övezetben melléképítmények közül elhelyezhető: közműbecsatlakozási műtárgy, közműpótló műtárgy, hulladéktároló legfeljebb 2 m-es belmagasságú, kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, terepszintnél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz) kerti víz, fürdőmedence, napkollektor, épített kerti tűzrakóhely, kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel, háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldség verem, kerti szabadlépcső (tereplépcső, és lejtő). Szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop.

(13) ¹⁵ Lakóterületen mező- és erdőgazdálkodási üzemi építmény, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület szálláshely szolgáltató épület, helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület építési helyen belül – az egyéb övezeti előírások betartásával – szabadon elhelyezhető.

5. §

Kisvárosias lakóterület

(1) A kisvárosias lakóterületen Lk 1 területen elhelyezhető:

- lakóépület, maximum 4 rendeltetési egységig
- igazgatási épület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- egyéb közösségi épület
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

¹⁵ Beiktatta a 6/2012. (IV. 27.) rendelet 5. § (2) bekezdésével. Hatályos 2012. április 27. napjától.

- **sportlétesítmény**
 - **Nem helyezhető el:**
 - **parkolóház**
 - **termelő kertészeti építmény**
- (2) A kisvárosias lakóterületen Lk területen**
- **lakóépület, maximum 2 rendeltetési egységig**
 - **igazgatási épület**
 - **a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény**
- (3) Az övezetet teljes területen teljes közművesítéssel kell ellátni.
(a szennyvízelvezető hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztároló létesítése engedélyezhető, a megvalósuló hálózatra való rákötési kötelezettséggel)**
- (4)** ¹⁶*A kisvárosias lakóterület építési telkeinek kialakításánál és beépítésénél – a szabályozási terven feltüntetett övezeti jelben szereplő teleknagyság figyelmen kívül hagyásával – a 2. § (2) bekezdés szerinti táblázatban megállapított határértékeket kell alkalmazni.*
- (5) Közterület felől garázsbejárat nem nyílhat (de üzletbejárat és portál azonban több is).**
- (6) Az intézményi rendeltetésűnek kell tekinteni az épületet illetőleg a telket, ha a szintterület legalább 2/3 része intézményi funkciójú, egyébként lakás.**
- (7) Intézményi rendeltetéshez szükséges ügyfélparkoló csak saját telken biztosítható**
- (8) Oldalhatáron álló beépítési mód előírásai esetén az épületeket az építési helyen belül szabadon állóan is el lehet helyezni akkor, ha az adott telek mérete azt úgy teszi lehetővé, hogy a szomszédos telek övezet szerint előírt beépítését nem korlátozza, illetve a kialakult állapot az egyéb előírások betartása mellett is ezt lehetővé teszi.**

6. §

Gazdasági területek

- (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint ipari, gazdasági célú (Gip), (Gksz) kereskedelmi, szolgáltató területei.**

¹⁶ Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

(2) Az ipari célú területen (Gip) iparterületen elhelyezhető építmények:

olyan egyéb építmények, amelyek más beépített területen nem helyezhetők el.

(3) ¹⁷ Gazdasági területen az épületek építési helyen belül –az egyéb övezeti előírások betartásával – szabadon elhelyezhetők.

(4) A Gksz jelű területen elhelyezhető:

- kereskedelmi célú, nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi építmények
- a tulajdonos használó személyzet számára szolgáló lakások, igazgatási egyéb irodaépületek,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- sportlétesítmény.
- **Nem helyezhető el egyházi, egészségügyi és szociális épület.**

¹⁸A területen a 2. § (2) bekezdés szerinti táblázatban megállapított határértékeket kell alkalmazni.

(5) ¹⁹ A biológiai aktivitási mérleg megteremtéséhez az újonnan kialakítandó Gip övezetekben az előírt minimális zöldfelületet úgy kell kialakítani, hogy annak legalább 1/3-a egybefüggő védő zöldfelületet, -sávot alkosson, lehetőleg a telekhatárok mentén. Az előírt zöldfelületet 3 szintes növényállománnyal (gyep + 40 db cserje/150 m² + 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m², vagy ezekkel egyenértékű növényzet) kell megvalósítani.

7. §

Különleges területek

(1) A különleges területek sajátos használat szerint temető terület.

Nyírmeggyes településen a különleges területek sajátos használatuk szerint:

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| • működő temető területe | Kü-t |
| • szabadidős terület, sportolás | Kü-s |
| • lezárt temető területe | Kü-kegy |
| • honvédelmi terület | Kü-l |
| • rekreációs terület | Kü-r |
| • mezőgazdasági üzemi célú terület | Kü-m |

(2) ²⁰A különleges területen a 2. § (2) bekezdés szerinti táblázatban megállapított

¹⁷ Módosítva a 6/2012. (IV. 27.) rendelet 6. § (1) bekezdésével. Hatályos 2012. április 27. napjától.

¹⁸ Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

¹⁹ Módosítva a 6/2012. (IV. 27.) rendelet 6. § (3) bekezdésével. Hatályos 2012. április 27. napjától.

²⁰ Beiktatva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

határértékeket kell alkalmazni.

IV. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

8. §

Közlekedési és közműterület

- (1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek (parkolók) járdák, és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, közműforgalom, vasutak, vízi és légi-közlekedés, továbbá közművek és hírközlési építményeinek elhelyezésére szolgál.**
- (2) A terv közlekedési területét a terv szerinti térbeli rendben kell felhasználni.**
- (3) Országos közúttal érintkező telken építmény csak külön jogszabályok szerint helyezhető el.**
- (4) Sajátos tagozódások szerint az alábbiak:**

Neve, jele	szabályozási szélesség
- gyorsforgalmi út tervezett nyomvonalára tájékoztató jelleggel Köu-a	60 m
- főút Köu-f ²¹	
- országos mellékút Köu-m	22 m
- belterületi gyűjtőút Köu-gy	16 m
- a település egyéb utcái, kiszolgáló utak Köu-k	12 m
- jelentősebb külterületi feltáró és	

²¹ Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

- | | |
|--|------|
| mezőgazdasági utak Köu-mg | 12 m |
| - kerékpárutak oooo oooo Kök | 3 m |
| - kötöttpályás közlekedési terület Kök | |
| - gyalogút Kögy | 3 m |
- (5) **A közlekedési területek szélességét a szabályozási terv és az útminta keresztszelvényekben foglaltak s szerint biztosítani kell. Mellettük csak akkor és úgy lehet építményt elhelyezni, amennyiben annak esetleges védőövezete sem érinti korlátozottan az úthasználati értékét.**
Külterületen a közlekedési területek terv szerinti szélessége irányadó, amit úgy kell értelmezni és alkalmazni, hogy az építési területek szélességét az engedélyezési tervükben kell pontosítani.
- (6) **A gyorsforgalmi út esetében 250m-es a védősáv, főút esetében 50m a védősáv, a közforgalmi vasútvonal szélső vágányától 50m.**
- (7) **A közutak védősávjában kijelölt beépítésre szánt gazdasági területeken nem építhetők hulladékkezelő építmények, nyersanyag kitermelés építményei.**
- (8) **Gyorsforgalmi út esetében az úttengelytől számított 100 m-es, főút esetében 50m-es védősávon belül nem alakítható ki egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdő.**
- (9) **A vasútvonal védőtávolságán belül csak vasúti létesítmények helyezhetők el, a hatályos vasúti szabályozások figyelembevételével.**
- (10) **Minden utcát legalább egyoldali fásítással kell ellátni, ennek helyszükségletét biztosítani kell.**
- (11) **A terv közlekedési és közműterületei közterületek.**
- (12) **Közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását.**
- (13) **Közterületen épület nem helyezhető el.**
- (14) **A rálátási háromszög területén az út és vasút szintjétől 50 cm-nél magasabb növényzetet ültetni nem szabad.**

Zöldterületek

- (1) **A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.**
- (2) **A szabályozási terven megjelölt zöldterületi funkció közpark, övezete jele Z. A közpark területén pihenőhely, növényzet, utca és térbútorok helyezhetők el.**
- (3) **Épület nem helyezhető el.**

10. §

Erdőterületek

- (1) **A terv erdőterületi rendeltetésük szerint:**

- védőerdő	Ev	övezeti	jellel
- gazdasági erdő	Eg	övezeti	jellel

- (2) **A védőerdő övezetében épületet elhelyezni nem lehet.**
- (3) **Gazdasági erdőterületen építményt elhelyezni 10 ha-t meghaladó területen, 0,5 %-os beépítettséggel lehet, az erdő rendeltetésének megfelelő építménnyel. Az építmény magassága max. 5,0 m lehet, kivéve a magasles építményt, mely építménymagassága 10,0m. Anyaghasználat fa, kő, természetes építőanyagok.**

11. §

Mezőgazdasági területek

- (1) ²² A terv mezőgazdasági területe az OTÉK-ban meghatározott építmények elhelyezésére szolgál. A terület övezeti tagozódását a terv szerinti térbeli rendben kell alkalmazni.
- (2) ²³ **Mezőgazdasági általános övezetben (Má) az övezetbe a természetvédelem alatt nem álló, és máshová nem sorolt mezőgazdasági területek tartoznak.**
Az övezetbe eső telken az (1) bekezdés szerinti építmények helyezhetők el az alábbi feltételek szerint. A telek beépítésére az OTÉK-ban a mezőgazdasági területre meghatározott szabályokat kell alkalmazni.
Természetvédelmi és természeti területen új birtokközpont nem alakítható ki. Építési anyaghasználat fa, kő, természetes anyagok.

²² Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

²³ Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

2.1. Gazdasági épület elhelyezésének feltételei:

- 2.1.1. Szőlő-gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén, ha a termőkert legalább 1 hektár,**
- 2.1.2. Szántó kert, legelő (gyep) művelési ág esetén ha a telekterület legalább 5 hektár,**
- 2.1.3. Nádas, rét vízállásos művelési ág területén épület nem helyezhető el.**

2.2. Lakóépület elhelyezésének feltételei:

- 2.2.1. Szőlő, gyümölcsös, intenzív kert művelési ág esetén: ha a telekterület legalább 10 hektár,**
- 2.2.2. Szántó, kert legelő (gyep) művelési ág esetén, ha a telekterület legalább 15 hektár,**
- 2.2.3. Rét, nádas, vízállásos terület művelési ág területén nem helyezhető el.**

(3) Mezőgazdasági kertes (Mke) övezet

3.1 Az övezetbe korábban zártkertek más célra fel nem használt területei tartoznak.

Az övezet területén a növénytermesztés, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el az alábbi feltételekkel:

3.1.1 ²⁴ Az övezetben lakóépület nem építhető.

3.1.2 ²⁵ A beépítésére az OTÉK-ban a mezőgazdasági területre meghatározott szabályokat kell alkalmazni.

3.1.3 Az 1500m²-t meghaladó területű telken legfeljebb két gazdasági épület (épület vagy pince) helyezhető el, ha telek szőlő, gyümölcs vagy kert művelési ágban van nyilvántartva.

3.1.4 Az övezetben lakóépület nem építhető.

3.1.5 Szántó, gyeplő, nádas, művelési ágú telek vagy telekrész nem építhető be.

12. §.

Természetközeli területek

(1) A természetközeli területeken telekalakítás, létesítmény elhelyezése nem

²⁴ Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

²⁵ Módosítva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

megengedett.

- (2) A lápos, mocsaras vagy nádas területek feltöltése illetve lecsapolása, ezzel az élőhely jellegének megszüntetése nem megengedett.**

13. §

A vízgazdálkodási területek

- (1) A terv vízgazdálkodással kapcsolatos területei, a közcélú nyílt csatornák, medre és parti sávja.**
- (2) A település területén beépíteni csak vízrendezett területeket lehet, azokon a területeken ahol nem lehet a feltöltést a belvízelvezetést telkenként megoldani, a belvízrendezés bekövetkezéséig nem építhető be.**
- (3) Vízügyi érdekből a főcsatornáknál 3-3 m-es, társulati, önkormányzati és üzemi csatornáknál 3-3 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak rét - legelőművelés folytatható. A töltéseknél a szabadon hagyandó sáv szélessége 10m a töltéslábtól számítva. A telkeknek e sávra eső részén csak vashuzalháló kerítés létesíthető, beton alap nélkül. A mentett oldalon a töltés lábtól mért 110m-en belül gödröt, pincét, aknát nyitni, a fedőréteget megrontó és jelentősen gyengítő tevékenységet végezni, létesítményt építeni csak előzetes talajmechanikai szakvélemény alapján lehet.**

13/A. §²⁶

Különleges beépítésre nem szánt területek és az azokra vonatkozó előírások

A különleges beépítésre nem szánt „Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület” övezetén (jelölése: K-e) belül:

- a) a megújuló energiatermelés – kivéve szélenergia – építményei, műtárgyai és az ezeket kiszolgáló, valamint a fenntartást biztosító építmények (portaépület, szociális épület, raktár, ...stb.) helyezhetők el;*
- b) épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel, szabadon álló beépítési móddal, az 5,0 m-es építménymagasságot meg nem haladóan, részleges közművesítettség esetén létesíthető;*
- c) pinceszint létesíthető;*
- d) a toronyszerű műtárgyak megengedett legnagyobb építménymagassága legfeljebb 16,0 méter lehet.*

²⁶ Beiktatva a 10/2017. (VIII. 30.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. augusztus 30. napjától.

V. FEJEZET ²⁷

VI. FEJEZET

KÖRNYEZET ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

15. §

Felszín alatti vizek, felszíni vizek, ivóvízbázisok

(1) 28

(2) 29

(3) 30

(4) 31

(5) 32

(6) **Öntözőtelepet csak ott szabad létesíteni, ahol:**

Az öntözés a talaj termékenységére káros folyamatokat nem idéz elő, illetve ezeknek egyidejűleg elejét veszi, továbbá feltárt, vagy hidrogeológiai vizsgálattal megállapítottan szabad, vagy szabaddá tehető vízkészlet van.

A vízmennyiség elegendő minőségileg - a szükséges tározást is figyelembe véve megfelelő.

A terület vízrendezése megtörtént, vagy az öntözés bevezetésével egyidejűleg megtörténik.

Az öntözéses termelési technológia feltételei biztosítottak.

Szennyvízöntözést csak előtisztított szennyvízzel szabad.

Az öntözött területeken a szennyvizet szétosztó hálózatot úgy kell kialakítani, hogy az öntöző telepen pangó szennyvíz ne keletkezzen. Az öntözőtelepről szennyvíz a szomszédos területre, talajvízbe, vagy befogadóba nem juthat. Közegészségügyi korlátozással felhasználható szennyvizet, továbbá hígtrágyát használó öntözőtelep elhelyezésénél védőtávolságot kell megállapítani, védőterületeket kell kialakítani.

Tógazdaságot elsősorban olyan vízzáró talajon kell létesíteni, amely talajjavítás és vízrendezés után sem alkalmas szántóföldi művelésre és

²⁷ Az V. Fejezetet és az alatta lévő rendelkezéseket 2018. január 1. napjától hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XI. 31.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdés a) pontja.

²⁸ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

²⁹ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³⁰ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³¹ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³² Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

egyúttal az előírt minőségű víz rendelkezésre áll. A halastavakat a talajvízszint káros megemelkedésének, illetve a szomszédos területeken keletkező károknak a megakadályozására az elvezető hálózatba bekötött szivárgókra kell körbevenni. A halastavak feltöltésére és táplálására csak olyan vizet szabad felhasználni, amely különösen a lebegő anyag-, vegyi anyag-tartalom, valamint a mikrobiológiai szennyezettség szempontjából megfelelő. Szennyvizet csak a külön erre a célra kialakított, vagy felkészített halastóba szabad bevezetni. Rothadó állapotú szennyvizet halastóba vezetni tilos.

Természet és tájvédelem

- (7)** 33
- (8)** 34
- (9)** 35

Zöldterületek

- (10) A tervezett épületek alaprajzi kialakításánál alkalmazkodni kell a meglévő utcai sorfákhoz.
Hiányos fasor esetén a pótlás lehetőségét biztosítani kell.**

Zajterhelés

- (11)** 36
- (12)** 37

Állattartás

- (13)** 38
- (14) Az igazgatási területen csak olyan állattartó telep üzemeltethető, ahol a keletkező trágya kezelése, ártalmatlanítása a szakhatóságok által elfogadott módon megoldott.**
- (15)** 39
- (16)** 40
- (17)** 41

15/A. §⁴²

³³ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³⁴ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³⁵ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³⁶ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³⁷ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³⁸ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

³⁹ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

⁴⁰ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

⁴¹ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

(1) ⁴³

(2) Zajt kibocsátó berendezés, telephely, tevékenység úgy létesíthető, üzemeltethető, hogy zajkibocsátása nem haladhatja meg az előírt zajterhelési határértéket a zajtól védett területeken.

(3) Meglévő közlekedési útvonalak melletti területeken megfelelő beépítési távolság meghatározásával, az épületek védett homlokzatainak megfelelő tájolásával, illetve műszaki intézkedésekkel biztosítani kell az előírt zajterhelési határértékek teljesülését.

(4) Épületek zajtól védendő helyiségeiben a szomszédos épületben folytatott tevékenységből eredő zaj nem haladhatja meg az előírt határértékeket.

(5) ⁴⁴

(6) A zajterhelési határértéknek az épületek (épületrészek) külső környezeti zajtól védendő homlokzata előtt kell teljesülni.

(7) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni és üzembe helyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

VII. FEJEZET

16. §

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEI

(1) A gyorsforgalmi út nyomvonalának véglegesítéséig beépítésre nem szánt területként kell kezelni a gyorsforgalmi út tájékoztató jelleggel feltüntetett tervezett nyomvonal sávjába eső újonnan kijelölt ipari területet, különleges területet, vonalas infrastruktúra által lefedett területsávokat, zöldterületeket.

(2) Határidő nélküli telekalakítási és építési tilalom terheli a tervezett szabadidős és rekreációs területeket.

Ezeket, mint a településfejlődés műszaki- fizikai eszköze, közérdeknek kell tekinteni.

(3) Az ipari gazdasági terület építési telkeit saját telkén belül legalább 20 m

⁴² A 15/A. §-t beiktatta a 6/2012. (IV. 27.) rendelet 7. §-a. Hatályos 2012. április 27. napjától.

⁴³ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

⁴⁴ Hatályon kívül helyezve a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

szélességű és legalább háromszintes zöldterülettel kell ellátni a telekhatárok mentén, a zöldterület részeként megvalósítva, melyet az építési engedélyben elő kell írni és a tulajdonos kötelezettségével a használatba vételig, de legkésőbb az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2. vegetációs időszak végéig meg is kell valósítani.

16/A. §⁴⁵

Szabályozási tervlapok megállapítása

- (1) Az S-1/m jelű – módosított – belterületi szabályozási tervet a 2. melléklet tartalmazza.
- (2) Az S-2 jelű külterületi szabályozási tervet a 3. melléklet tartalmazza.
- (3) A 2. mellékletet módosító S-1 jelű, T-28/2017. munkaszám alatt – a napelemes erőműpark létesítéséhez kapcsolódóan – készített belterületi szabályozási fedvénytervet a 4. melléklet tartalmazza.
- (4) A 2. mellékletet módosító 17/2016. munkaszám alatt – a 471. sz. főút rekonstrukciójához kapcsolódóan – készített belterületi szabályozási tervlapot az 5. melléklet tartalmazza.
- (5) A 3. mellékletet módosító 17/2016. munkaszám alatt – a 471. sz. főút rekonstrukciójához kapcsolódóan – készített külterületi szabályozási tervlapokat a 6-7. mellékletek tartalmazzák.

VIII. FEJEZET

17.§

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

(1)) E rendelet a kihirdetését követő 60. napon lép hatályba.

(2)) Ezen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 12/2006. (XII. 31.) sz. rendelet hatályát veszíti.

17/A. §⁴⁶

- (1) A 3/2010. (III. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **HÉSZ.**) módosításáról szóló 11/2017. (VIII. 31.) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: **Módr.**) megállapított rendelkezéseit – a (2) bekezdés kivételével – a Módr. hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell, kivéve, ha a módosítás előtti hatályos HÉSZ. szabályok az építendő számára kedvezőbbek.
- (2) A Módr. 2. §-ával megállapított HÉSZ. 2. § (2) bekezdése rendelkezéseit csak

⁴⁵ Beiktatva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

⁴⁶ Beiktatva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

a Módr. hatályba lépését követően indult eljárásokban lehet és kell alkalmazni.

17/B. §⁴⁷

A rendezési terv bármely munkarészén feltüntetett, az Lf, Lf1 és Lk övezetre vonatkozó adatokat a Módr. hatályba lépését követően a Módr. 2. §-ával történt módosításnak megfelelően kell alkalmazni.

17/C. §⁴⁸

A HÉSZ. S-1 jelű Belterület szabályozási terve, valamint S-2 jelű Külterület szabályozási terve a Módr. hatályba lépését követően kizárólag a Módr. 1. § (2) bekezdésével történt módosításnak megfelelően alkalmazható.

Ertsey Géza Péter sk.
polgármester

Dr. Papik Tamás sk.
jegyző

⁴⁷ Beiktatva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

⁴⁸ Beiktatva a 11/2017. (VIII. 31.) önk. rendelettel. Hatályos 2017. október 15-től.

1. sz. melléklet ⁴⁹

⁴⁹ A mellékletet 2018. január 1. napjától hatályon kívül helyezte a 22/2017. (XI. 31.) önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdés b) pontja.