

**NAGYCENK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2019.(....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**

NAGYCENK HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Nagycenk nagyközség teljes közigazgatási területére kiterjed.
(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), ágazati szabványok stb.), Nagycenk településképi rendeletének és ezen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *javasolt telekhatár*: a javasolt telekhatár betartása nem kötelező, jelen rendelet övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek a javasolt telekhatárral meghatározottól eltérően is.
4. *fekvő telek*: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek
5. *főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület,
6. *melléképület*: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését segítő, kiegészítő rendeltetésű épület.

II. fejezet

A terület-felhasználás rendszere és a terület-felhasználás általános követelményei

3. Szabályozási elemek, övezeti besorolások, a telekalakítás szabályai

3. §

(1) Nagycenk Helyi Építési szabályzata (továbbiakban: Rendelet) az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

1. sz. melléklet – Szabályozási terv és jelmagyarázata (Sz-1-5 jelű tervlapok)
2. sz. melléklet – Telekalakítási és beépítési előírások
3. sz. melléklet – Sajátos jogi intézmények

4. §

(1) A szabályozási és övezeti terv a tervezési területet az **1. és 2. mellékletben** szabályozott övezetekre bontja.

(2) A szabályozási tervlapon rögzített, telek határra nem illeszkedő, azonos területfelhasználási egységbe tartozó lakóövezetek között lévő övezethatárt, annak 20-20 m-es sávjában, telekhatárra illeszkedőnek kell tekinteni.

5. §

A település területén telekalakítás csak az építési törvényben és a vonatkozó telekalakításról szóló egyéb jogszabálynak megfelelően végezhető.

6. §

A rendelet **1. mellékletében** javasolt telekhatárral, javasolt megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.

7. §

- (1) Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők, azonban azon telkek, amelyeknek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be.
- (2) Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás vagy az övezetre előírt minimális telekterület kialakítása a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telek a többi az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető.

4. 4. A létesítmények elhelyezésének és kialakításának szabályai

8. §

Épület, építmény beépítésre szánt területen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.

9. §

Azokon a területeken, amelyekben a rendelet **1. mellékletben** építési hely határát jelölnék meg, épületet elhelyezni csak az építési hely határa jellel körülhatárolt területen belül lehet az övezeten belüli beépítési módnak megfelelően.

10. §

Azokon a területeken, amelyeken a rendelet **1. melléklete** nem tartalmaz építési hely határa vonalat, ott az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő- oldal- és hátsókerti méretek betartásával kell meghatározni.

11. §

(1) Oldalhatáron álló beépítés esetén a szabályozási terven jelölt helyen, ahol a szabályozási terv nem jelöli, az alábbi módon kell az épületeket elhelyezni:

- a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,
- b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,
- c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,
- d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron

(2) Oldalhatáron álló beépítés esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló oldalhatáron álló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.

12. §

Az építmények közötti legkisebb távolságok esetében a vonatkozó jogszabályban foglaltak szerint kell eljárni.

13. §

A vonatkozó jogszabályban meghatározott létesítményeket akadálymentesen kell kialakítani, vagy átalakítani.

5. A telekalakítás általános szabálya

14. §

Lakóterületen, Lf övezetben, telket összevonni 30 méteres telekszélességig lehet.

15. §

Településközpont vegyes és falusias lakóterületen az egyes telkek és a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevételével mellett és un. fekvőtelekként építhetők be, a beépítési magassággal megegyező méretű oldal és hátsó kert figyelembevételével. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 12 méter.

16. §

A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

17. §

Az építési telek ill. a létrejövő új telkek akkor tekinthetők rendezettnek, ha rendelkeznek telekjogilag megfelelő közterületi szélességű és gépjárművel használható útkapcsolattal, és az építési övezetre meghatározott telekmérettel.

18. §

Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti előírásokat nem kell alkalmazni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

19. §

Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

20. §

Magánút céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, illetve övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani.

6. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

21. §

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 jelen rendelet közreadása előtt; továbbá, ha annak megvalósulása érvényes építési engedély alapján folyamatban van, kialakultnak kell tekinteni.

22. §

Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem a beépítési magasság nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

23. §

Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető.

24. §

Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult beépítési magasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de a beépítési magasság nem növelhető. Új épület építésekor az övezeti előírásoknak megfelelő beépítési magasságot kell az építési telken alkalmazni.

25. §

Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben a kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásokban rögzített, a beépítéshez szükséges minimális telekméreteknél, a telek még beépíthető. Új telekosztást azonban csak a minimális a telekalakításhoz szükséges méretek betartásával lehetséges végezni.

26. §

Az épület hátsókerti építési határvonala legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési határvonalától. A beforduló udvari szárny elhelyezése oldalhatáron állóan a kialakult beépítésnek megfelelően lehetséges.

7. Közterület alakításra vonatkozó előírások

27. §

A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető

- a) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik,
- b) hulladékgyűjtő edények

- c) közmű műtárgyak
- d) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
- e) szobor, díszkút, szakrális emlék, emlékmű
- f) közlekedési zöldfelület, fasor
- g) közparkoló

28. §

A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útmenti 0,5m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.

29. §

A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.

30. §

A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:

- a) egyoldali fasor telepítendő 10m- 14m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,
- b) kétoldali fasor telepítendő a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületeken
- c) kertvárosi lakó övezetben kerítés csak 80% áttört kivitelben és 1,5 méter magasságban létesíthető
- d) falusias lakó övezetben kerítés legfeljebb 1,8 magasságig létesíthető

8. A közművekre vonatkozó rendelkezések

31. §

A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

32. §

A közművekkel kapcsolatos mindennemű építési tevékenység során az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati előírások, szabványok előírásait be kell tartani.

33. §

Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.

34. §

Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.

35. §

Közművek védőtávolságán belül mindennemű építési munka csak az illetékes közmű-üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

36. §

Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

37. §

A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.

38. §

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

39. §

Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közmű-bekötések létesítendőek.

40. §

Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.

41. §

Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

42. §

- (1) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezeték mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (2) A 120 kV-os nagyfeszültségű vezeték mentén a tengelytől mért 20-20 méteres, a szélső száltól mért 13-13 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (3) A nagynyomású gátvezeték tengelytől mért 20-20 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

43. §

Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.

44. §

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

45. §

Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, vagy meglévő közterületek felújításánál a függelékben megadott mintakeresztmetszelvények szerint kell eljárni.

III. FEJEZET

Környezet- és természetvédelmi követelmények

9. Levegőtisztaság védelem

46. §

Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha annak védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.

47. §

A település területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

48. §

Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el

10. Zaj- és rezgésvédelem

49. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető

11. A föld védelme

50. §

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

51. §

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

52. §

A település területén talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

53. §

A telkek terepfelšíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telk területén belül rendezetten biztosított legyen.

54. §

A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

55. §

A település területén fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemlről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.

56. §

Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

57. §

A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.

12. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

58. §

Beépítésre nem szánt területeken az Ikva-patak, mint természetes és természetközeli vízfolyás parvonaltól számított 50-50 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.

59. §

A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz, használt- és szennyvíz vezethető. Amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.

60. §

A felszín alatti vizek védelméről szóló jogszabály előírásait be kell tartani.

61. §

A tervezési terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.

62. §

Nem burkolt felületen hulladék, vagy a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

63. §

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

64. §

A lakóterületek, településközponti vegyes és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsatornába kell vezetni a mindenkor hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsatorna kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.

65. §

Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.

13. Árvízvédelem

66. §

(1) Állami kezelésű vízfolyások (Ikva-patak, Arany-patak) mentén 6-6 méteres, önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 méteres sávot szabadon kell hagyni. Ezen sávokon belül fákat sem lehet telepíteni.

14. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás

67. §

Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

68. §

(1) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben üzemeltethető

(2) A település hulladékgyűjtési rendszerében kiemelt feladatként kell kezelni a szelektív hulladékgyűjtés és elszállítás fejlesztését. A hulladékgyűjtés minél szelektívebbé tételét minden lehetséges módon elő kell segíteni.

15. Egyéb környezetvédelmi követelmények

69. §

A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.

70. §

A település beépített és beépítésre szánt területétől számított 1000 méteres védőtávolságán belül hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) vagy más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely (kivéve mezőgazdasági üzemi terület) újonnan nem létesíthető.

16. Természetvédelem

71. §

A természeti területeket, Natura 2000 területeket és az országos ökológiai hálózat területeit a rendelet **függeléke** tartalmazza.

72. §

A természetvédelemmel érintett területek, objektumok esetében a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseit be kell tartani.

73. §

A természetvédelemmel érintett területeken, védett területeken, valamint a vízfolyások és vízbárisok közelében talajjavításra szerves trágya és műtrágya helyett tőzeget vagy komposztot javasolt alkalmazni.

74. §

Védett természeti területen a területhasználat és az építés a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok (országos hatókörű jogszabályok, helyi természetvédelmi értékvédelmi rendelet), kezelési tervek előírásainak betartásával, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

75. §

A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kiemelten a vizes élőhelyek, vízfolyások és csatornák kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz. Területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhelyviszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

76. §

A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

IV. FEJEZET

Egyes építményfajtákra vonatkozó sajátos követelmények

17. Pavilon jellegű építmények

77. §

(1) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.

(2) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető. Ebben az esetben közterület-alakítási terv készítése nem szükséges.

78. §

Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagyalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása vagy turisztikai információ-szolgáltatás lehet.

18. Állattartás céljára szolgáló épületek

79. §

Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától 500 méteren belül nem építhetők. Kivéve a mezőgazdasági üzemi területet, amelyen pl. fertőzésveszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők.

19. Egyéb épületek, építmények

80. §

Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.

81. §

Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

V. FEJEZET

Övezeti előírások – beépítésre szánt területek

20. Beépítésre szánt területek

82. §

(1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

83. §

A tervezési területen belül a beépítés jellemző módja

- a) SZ: szabadon álló,
- b) O: oldalhatáron álló
- c) Z: zársorú
- d) IKR: ikres

84. §

Épületek elhelyezése:

- a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknek 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 hátsó kert méretek meghatározása az OTÉK-ban valamint a településképi rendeltben foglaltak figyelembevételével történhet.

85. §

(1) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsó kert méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával - szabadon állóként is elhelyezhető.

- (2) A zárt sorú beépítés esetén az előkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával - oldalhatáron állóként is elhelyezhető.

86. §

Településközpont vegyes területen és lakóterületeken a kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály 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 biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

87. §

Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

88. §

A tervezési területen kerítés az OTÉK 44. § alapján létesíthető.

89. §

Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.

21. Lakóterületek

90. §

A lakóterületek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

91. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 5,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 6,0 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(3) A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 9,0 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

92. §

(1) Falusias lakóterületen gazdasági tevékenységi célú és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 6,0 m.

(2) Kertvárosias lakóterületen gazdasági tevékenységi célú és kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 7,5 m.

93. §

Falusias lakóterületen és kertvárosias lakóterületen:

- a) 2500 m²-nél nagyobb építési telken max. 6 rendeltetési egység helyezhető el (egy vagy több épületben, telepszerű beépítéssel)

- b) 900 m²-nél nagyobb építési telken max. 3 rendeltetési egység helyezhető el (egy, kettő vagy három épületben)
- c) 900 m²-nél kisebb építési telken maximum két rendeltetési egység helyezhető el (egy vagy két épületben)
- d) 500 m²-nél kisebb építési telken egy rendeltetési egység helyezhető el.

94. §

(1) Kisvárosias lakóterületen az L_k-3 jelű övezetben:

- a) 2000 m²-nél nagyobb építési telken max. 3 épület helyezhető el.
- b) 900-2000 m² közötti telken max. 2 épület helyezhető el
- c) 900 m²-nél kisebb építési telken 1 épület helyezhető el.

(2) Kisvárosias lakóterületen az L_k-6 jelű övezetben:

- a) maximum: földszint + emelet + tetőteres épület építhető
- b) 5000 m²-nél nagyobb építési telken 2 épület helyezhető el
- c) 5000 m²-nél kisebb építési telken 1 épület helyezhető el

95. §

Lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek (OTÉK 12.§, 13.§, 14.§) helyezhetők el.

96. §

(1) A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.

(2) Lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs vagy önálló garázs két jármű feletti célra.

97. §

A 025., 027/1-17., 259/30., 259/18., 259/20., 259/27., 259/89., 259/113. hrsz-ú lakóterületekre a beépítés előtt jelen rendelet 1. melléklete szerinti szabályozási tervnél részletesebb szabályozási tervet kell készíteni, amelyben meg kell határozni a lakóterületeket feltáró közlekedési területek pontos helyét.

22. Településközpont területek

98. §

A településközpont területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

99. §

- (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) A településközpont területén a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek (OTÉK 16.§) helyezhetők el.

23. Általános gazdasági területek

100. §

A gazdasági területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

101. §

Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

102. §

Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

103. §

(1) Általános esetben az övezetekben az előírt maximális beépítési magasságot meghaladó, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

(2) Az általános gazdasági területeken terménytárolásra alkalmas silók, terményszárítók a telkek területének 10%-án magasság korlátozás nélkül építhetők. Ezen építményrészek az építmény beépítési számítása során figyelmen kívül hagyandók.

104. §

Az általános gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

105. §

Az általános gazdasági területen az övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatók.

106. §

Az általános gazdasági területen a rendelet **1. melléklete** által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

24. Kereskedelmi szolgáltató területek

107. §

A kereskedelmi szolgáltató területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

108. §

A kereskedelmi szolgáltató terület, elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

109. §

A kereskedelmi szolgáltató területen lakó rendeltetés a vonatkozó jogszabály szerint (OTÉK 19.§) helyezhető el.

110. §

Általános esetben az övezetekben az előírt maximális beépítési magasságot meghaladó, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

111. §

A kereskedelmi szolgáltató területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

112. §

A kereskedelmi szolgáltató területen az övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatók.

113. §

A kereskedelmi szolgáltató területen a rendelet **1. melléklete** által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

25. Különleges területek

114. §

A különleges területek övezeti tagolását a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

115. §

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 ill. speciális területhasználatuk miatt nem illeszthetők az egyéb területfelhasználási kategóriák sorába.

116. §

A település területén belül a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv az építési sajátosságainak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően a következő beépítésre szánt különleges területeket határozza meg:

- | | |
|--------|--|
| a) Kk | Széchenyi kastély épületegyüttese és parkja |
| b) Kif | Különleges – idegenforgalmi terület |
| c) Ksp | Különleges sport és szabadidős terület |
| d) Kt | Különleges – temető terület |
| e) Kkö | Különleges – közmű terület |
| f) Mü | Mezőgazdasági üzemi terület |
| g) Ki | A közutak műszaki és adminisztratív kiszolgálását szolgáló építmények területe |

26. Széchenyi kastély épületegyüttese és parkja

117. §

A Széchenyi kastély épületegyüttese és parkja terület övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

118. §

A Széchenyi kastély épületegyüttese és parkja területen a meglévő épületek mellett a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, szálláshely szolgáltató létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények, a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás, a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális létesítmények helyezhetők el.

119. §

A területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

120. §

Az övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.

27. Különleges – idegenforgalmi terület

121. §

A különleges idegenforgalmi övezetben a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet, lovas turizmust szolgáló épületek, építmények, szálláshely szolgáltató létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények, a tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás, a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

122. §

Az övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.

123. §

A különleges idegenforgalmi terület övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

28. Különleges – sport és szabadidős terület

124. §

A különleges sport és szabadidős övezetben a lovas turizmus, lovas terápia, a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, szálláshely szolgáltató létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények, a tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás, a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

125. §

Az övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.

126. §

A különleges sport és szabadidős terület övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

29. A közutak műszaki és adminisztratív kiszolgálását szolgáló építmények területe

127. §

Az övezetben a közutak műszaki és adminisztratív kiszolgálását szolgáló építmények, az utak karbantartásához, ellenőrzéséhez és az adminisztratív irányításhoz szükséges építmények helyezhetők el.

128. §

Az övezet részletes előírásait a **2. melléklet** tartalmazza.

30. Különleges temető terület

129. §

A temető területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.

130. §

A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály betartása kötelező. A temetési helyek a telkek zöldfelületének részét képezik.

131. §

Az övezet részletes előírásait a **2. melléklet** tartalmazza.

132. §

A különleges temető területen a rendelet **1. melléklete** által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

31. Különleges közmű és hulladéklerakó terület

133. §

A különleges közmű és hulladéklerakó területen a közműellátáshoz, hírközléshez és hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.

134. §

A különleges közműterületen a rendelet **1. melléklete** által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

135. §

Az övezetek részletes előírásait a **2. melléklet** tartalmazza.

32. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

136. §

A különleges mezőgazdasági üzemi területen a mezőgazdasági növénytermesztés, feldolgozás, állattartás tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

137. §

A különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 §. alapján kell teljesíteni.

138. §

A különleges mezőgazdasági üzemi területeken a telkek korlátlanul összevonhatók.

139. §

(1) Általános esetben az övezetben az előírt maximális beépítési magasságot meghaladó, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

(2) Az övezetben a terménytárolásra alkalmas silók, terményszárítók a telek területének 10%-án magasság korlátozás nélkül építhetők. Ezen építményrészek az építmény beépítési számítása során figyelmen kívül hagyandók.

140. §

A különleges mezőgazdasági üzemi területen a rendelet **1. melléklete** által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

141. §

Az övezet részletes előírásait a **2. melléklet** tartalmazza.

VI. FEJEZET

Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területek

33. Beépítésre nem szánt különleges területek

142. §

A beépítésre nem szánt különleges területek övezeti tagolását a rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

143. §

A különleges beépítésre nem szánt 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.

144. §

Különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

145. §

A település területén belül a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv az építési sajátosságainak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően a következő beépítésre nem szánt különleges területeket határozza meg:

- | | |
|---------|---|
| a) Kbif | Idegenforgalmi terület |
| b) Kb | Különleges beépítésre nem szánt terület (horgászto és környezete) |
| c) Kbb | A nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás területe |

34. Különleges idegenforgalmi

146. §

A különleges idegenforgalmi övezetben a turizmus, vendéglátás, szálláshely szolgáltatás és sportolás, lovas turizmus, valamint idegenforgalom céljára szolgáló épületek, ill. a növénytermesztés és állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozás és tárolás épületei (továbbiakban gazdasági épület), helyezhetőek el.

147. §

- (1) Az Ikva-patak térségében található Különleges idegenforgalmi övezet területén épületek az Ikva-patak NQ1+50 cm szintjének figyelembevételével helyezhetők el és alakíthatók ki.
- (2) Az Ikva-pataktól mért 150 m-en belül épület nem helyezhető el.

148. §

Az övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.

35. Különleges beépítésre nem szánt terület (horgászto és környezete)

149. §

A különleges beépítésre nem szánt terület a nagy vízfelület (felhagyott bányató) körüli, nagy zöldfelülettel rendelkező terület, amelyeken a sport, pihenést, testedzést, szabadidős tevékenységet (horgászatot) szolgáló épületek építmények, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épületek, a sport és szabadidős rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató épületek és a terület használatához szükséges fásított parkolók helyezhetők el.

150. §

Az övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.

151. §

Az övezet hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén is beépíthető, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.

152. §

Az övezet telkeinek legalább 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

36. Közlekedési és közműterületek

153. §

A közlekedési és közmű területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák, ezek csomópontjai, valamint a közművek, hírközlés, vízvezető rendszer, termálkút és építményeinek, valamint, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt területek tartoznak.

154. §

A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

155. §

A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás rendeltetésű, továbbá ezen

épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

156. §

A település területén az utak tervezési osztályba sorolását, szabályozási szélességét a rendelet **1. melléklete** és **2. melléklete**, valamint az út mintakeresztmetszelvények tartalmazzák.

157. §

Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.

158. §

Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandók.

159. §

A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.

160. §

A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.

161. §

Az útkereszteződésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.

162. §

A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

163. §

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 figyelembevételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.

164. §

A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.

37. Zöldterületek

165. §

A település területén zöldterület az állandó növényzettel fedett közpark területe, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

166. §

A közparkok területén elhelyezhetők a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, vagy a fenntartást szolgáló létesítmények.

167. §

Közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

38. Erdőterületek

168. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület
(2) Az erdőterületek erdő területfelhasználási célja szerint és az elhelyezhető épületek, építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
- | | |
|-------|----------------|
| a) Ev | Védelmi erdő |
| b) Eg | Gazdasági erdő |
| c) Ek | Közjóléti erdő |

169. §

A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet. Az övezetben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, megújuló energiaforrások műtárgyai kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.

170. §

A gazdasági erdő övezetében kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.

171. §

A közjóléti és gazdasági erdő területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fúrt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energiaellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

39. 36. Mezőgazdasági területek általános előírásai

172. §

A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

173. §

A kialakult településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat megőrzése és a táji, természeti értékek védelme érdekében a mezőgazdasági területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

- | | |
|-------|---------------------------------|
| a) Mk | Kertes mezőgazdasági |
| b) Má | Általános mezőgazdasági terület |

174. §

A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

175. §

A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energiaellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

176. §

Má-1 jelű övezetben csak környezetkímélő mezőgazdasági tevékenység folytatható. Épület nem helyezhető el.

177. §

Az övezetek tagolását és részletes előírásait a **2. melléklet** tartalmazza.

178. §

Általános mezőgazdasági területen (Má övezetben) több telekből álló birtoktest kialakítása esetén birtokközpont kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség (3%) a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 5 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetés-szerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető.

179. §

A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényesáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.

180. §

Általános mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
- c) építési határvonal a hátsó kertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

40. Vízgazdálkodási területek

181. §

A vízgazdálkodási területekbe (V övezet) a vízgazdálkodással összefüggő területek:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
- b) az állóvizek medre és parti sávja,
- c) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,
- d) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- e) a vízbázis területek,
- f) a hullámterek,

tartoznak.

182. §

A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály előírásainak megfelelően lehet.

183. §

A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében a fenti jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben lehet.

184. §

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.

VII. Fejezet

41. Záró rendelkezések

185. §

(1) Ez a rendelet 2019. november 1. napján lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Nagycenk Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 21/2007. (XI.25.) rendelete.

polgármester

jegyző

A rendelet kihirdetve:

Nagycenk, 2019.

jegyző

1 A RENDELET MELLÉKLETEI

1.1 SZABÁLYOZÁSI TERV

A SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
TERVEZETE (a dokumentációhoz mellékelve)

1.2 TELEKALKITÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Településközpont vegyes terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
V _r -1	SZ	1,0	40	40	2000	3,0	9,0	3
V _r -2	O	1,0	40	40	700	3,0	6,0	2
V _t -3	SZ	1,0	40	40	K	3,0	6,0	2
V _t -4	Z	1,5	60	20	300	3,0	9,0	3

Kisvárosi lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
L _k -1	SZ	1,0	50	30	2000	3,0	9,0	3
L _k -2	Z	1,0	40	30	K	3,0	7,5	3
L _k -3	SZ	1,0	40	30	2000	3,0	7,5	3
L _k -4	SZ	1,0	40	40	3500	3,0	7,5	3
L _k -5	SZ	1,0	40	40	K	3,0	7,5	3
L _k -6	SZ	1,0	50	30	3000	3,0	9,0	3

Kertvárosi lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szinterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
L _{ke} -1	O	0,6	30	50	600	3,0	6,0	2
L _{ke} -2	O	0,6	30	50	800	3,0	6,0	2
L _{ke} -3	O	0,6	30	50	500	3,0	6,0	2
L _{ke} -4	SZ	0,6	30	50	1000	3,0	6,0	2
L _{ke} -5	IKR/O	0,6	30	50	900	3,0	6,0	2
L _{ke} -6*	O/SZ	0,6	30	50	540	3,0	6,0	2
L _{ke} -7	SZ	0,6	30	50	550	3,0	6,5	2

*Az L_{ke}-6 jelű övezetben a 16 méternél szélesebb telkek beépítési módja szabadonálló.

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szinterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
L _r -1	O	0,5	30	40	800	3,0	5,5	2
L _r -2	Z	0,5	30	40	400	3,0	5,5	2
L _r -3	Z	0,5	30	40	800	3,0	5,5	2
L _r -4	O	0,5	30	40	600	3,0	5,5	2

Általános gazdasági terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szinterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
G-1	SZ	1,0	50	30	3000	-	12,0	3
G-2	SZ	1,0	40	40	1000	3,0	7,5	2

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Gksz-1	SZ	1,0	50	30	1500	3,0	7,5	2
Gksz-2	SZ	1,0	50	30	10000	3,0	9,0	2

Különleges – Széchenyi kastély épületegyüttese és parkja

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Kk	K	0,3	25	55	K	3,0	7,5	3

Különleges – temető

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Kt	SZ	0,3	20	60	3 000	3,0	7,5	2

Különleges – A közutak műszaki és adminisztratív kiszolgálását szolgáló építmények területe

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Ki	SZ	1,0	40	40	2 000	3,0	11,0	3

Különleges – közmű és hulladéklerakó terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Kkö	SZ	0,3	30	40	800	3,0	7,5	2

Különleges – mezőgazdasági üzemi terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Mü	SZ	1,5	40	30	5 000	3,5	12,5	2

Különleges - idegenforgalmi terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Kif-1	SZ	0,6	30	55	5000	3,0	7,5	2
Kif-2	SZ	0,5	20	60	3000	3,0	9,5	3

Különleges – sport és szabadidős terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Ksp	SZ	0,5	30	60	2000	3,0	7,5	3

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges – beépítésre nem szánt terület (horgászto és környezete)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szintterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Kb	SZ	-	10	70	5000	3,0	7,5	2

Különleges – idegenforgalmi terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szinterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
Kbif-1	SZ	0,2	10	60	3000	3,0	7,5	2
Kbif-2*	SZ	0,2	3	80	3000	3,0	4,5	1

*A Kbif-2 jelű övezetben kizárólag olyan (provizórikus jellegű) épületek és építmények helyezhetők el, amelyek az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetlenítik el.

Különleges – a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Szinterületi mutató	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legkisebb beépítési magasság (m)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
K _{K+F}	SZ	-	10	10	3 000	3,0	7,5	2

Mezőgazdasági terület – kertés mezőgazdasági terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Beépíthető telek legkisebb területe (m ²)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Építhető terepszint feletti szintek legnagyobb száma
M _k	SZ	10	720	7,5	2