

4.1 RENDELET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL

Sáránd Község Képviselő-testületének 16/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelete Sáránd Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

Sáránd Község Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § szakaszában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok, valamint a partnerségi egyeztetésben résztvevők véleményének kikérésével az alábbi rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

ELSŐ RÉSZ

I. FEJEZET

A RENDELET HATÁLYA, FELÉPÍTÉSE

1. §

- (1) Sáránd Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) hatálya kiterjed Sáránd Község teljes közigazgatási területére.
- (2) Sáránd Község közigazgatási területén területet felhasználni, telket alakítani, továbbá építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni az országos településrendezési és építési követelmények [jelenleg: 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet] (továbbiakban: OTÉK), a HÉSZ, valamint az egyéb általános érvényű jogi rendelkezések és hatósági előírások betartásával kell.
- (3) Az OTÉK előírásait az HÉSZ-ben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni. A HÉSZ előírásainak megfogalmazása az OTÉK 2018. 01. 01-én hatályos állapotának ismeretében született.
- (4) A HÉSZ elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
 1. melléklet: Építési övezetek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozása
 2. melléklet: Beépítésre nem szánt területek
 3. melléklet: Az előkert értelmezése, lehatárolása, kötelező építési vonal
 4. melléklet: Sáránd Község Szabályozási tervének jelmagyarázata
 5. melléklet: Sáránd Község Szabályozási tervének külterületi és belterületi szelvényhálózata
 6. melléklet: Sáránd Község Külterületi Szabályozási Terve M=1:8000
Sáránd Község Belterületi Szabályozási Terve
- (5) HÉSZ – tájékoztatási céljából – az alábbi függelékeket tartalmazza:
 1. függelék: Természeti értékvédelem
 2. függelék: Művi értékvédelem
 3. függelék: Országos vízminőség-védelmi terület
 4. függelék: Szénhidrogén szállító vezetékek.
 5. függelék: Bányászattal érintett területek
 6. függelék: Állattartó épületek védőtávolságai
- (6) HÉSZ függelékeinek tartalmi módosítása rendeletmódosítás nélkül is elvégezhető.
- (7) HÉSZ szögletes zárójelben szereplő elemei a közérthetőség érdekében tájékoztató jelleggel szerepelnek, nem képezik HÉSZ részét.

II. FEJEZET

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Fogalom meghatározások a HÉSZ alkalmazásában:

2. §

- (1) **Főépítmény:** az építési övezeti előírásokban felsorolt rendeltetések elhelyezésére szolgáló építmény.
- (2) **Háromszintes növényállomány:** Háromszintes növényállományúnak akkor minősül a zöldfelület, ha minden 150 m²-ére:
 - legalább 1 db nagy, vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
 - legalább 40 db cserje, valamint
 - a nem burkolt telekrészen kívül gyeper, vagy bármilyen talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.

- (3) **Köztárgy:** Közterületen lévő, közfunkciót ellátó tárgy, például utcabútor, szemétyűjtő, telefonfülke, árusító automata, segélyhívó stb..
- (4) **A főépítményt kiegészítő építmény:** Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett főépítmények használatát, üzemeltetését segítik, kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.
- (5) **Kis mélységű telek:** Kismélységű telek az az önálló helyrajzi számú ingatlan, melynek hosszabbik oldala párhuzamos azzal a közterülettel, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúttal, amelyről a telek megközelíthető, valamint telekmélysége kisebb, mint 25 méter.
- (6) **Átmenő telek:** Az átmenő telek az az önálló helyrajzi számú, sarokteleknek nem minősülő ingatlan, melynek két, egymással szemközt fekvő közterületről, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról van megközelítési lehetősége.
- (7) **Kisipari, barkács műhely:** környezetét sem forgalmával, sem zajterhelésével, sem légszennyezésével, sem veszélyes hulladék termelésével nem zavaró gazdasági funkciójú, legfeljebb **nettó** 100 m² alapterületű épület. A nem zavaró hatású építmény esetében a környezet terhelési határértékek nem haladhatják meg a lakóterület magasabb rendű jogszabályban megadott értékeit.

III. FEJEZET

SZABÁLYOZÁSI ELEMEL BESOROLÁSA ÉS ALKALMAZÁSA

2. Szabályozási elemek

3. §

- (1) A szabályozási elemek jelmagyarázatát a Szabályozási terv valamint a HÉSZ 4. melléklete, a tervek szelvény beosztását a HÉSZ 5. melléklete tartalmazza.
- (2) A szabályozási terv felületként megjelenő szabályozási elemei:
 - a) szerkezeti jelentőségű közlekedési terület,
 - b) nem szerkezeti jelentőségű közlekedési célú közterület,
 - c) kötőtpályás közlekedési terület - vasút,
 - d) zöldterület - közpark,
 - e) zöldterület - közkert,
 - f) a telek be nem építhető, kötelezően háromszintes növényállománnyal fedett része
 - g) a telek be nem építhető, kötelezően erdősítéssel fedett része
 - h) a telek be nem építhető kötelezően egy szintes növényállománnyal (gyepfelülettel) fedett része
 - i) vízgazdálkodási terület,
- (3) A szabályozás vonalas elemeinek értelmezése:
 - a) A Szabályozási Terven szereplő vonalas szabályozási elemek hierarchiáját (fedettségét) az alábbiak szerint kell értelmezni:
 - aa) közigazgatási határ,
 - ab) belterületi határ,
 - ac) szabályozási vonal,
 - ad) övezethatár, valamint
 - ae) telekhatár.
 - b) Az a) bekezdésben szereplő hierarchia lebontott értelmezése a következő:
 - aa) a közigazgatási határ lehet kül- illetve belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
 - ab) A belterületi határ, lehet szabályozási vonal, lehet övezethatár, de mindig telekhatár.
 - ac) A szabályozási vonal mindig telekhatár.
 - ad) Az övezethatár lehet telekhatár. Új beépítés előtt a telekalakítást el kell végezni.
- (4) Szabályozási terv javasolt szabályozási elemei:
 - a) tervezett kerékpárút tengelye,
 - b) A tervezett kerékpárút tengelye kizárólag az érintett közterületen belül történő elhelyezési javaslatról tájékoztat, ezért a kerékpárút az érintett közterületen belül a vonatkozó közlekedési jogszabályok alapján szabadon elhelyezhető, kiépíthető.
- (5) A Szabályozási terv egyéb, tájékoztató jellegű elemei
 - a) alaptérképi elemek
 - b) vasút-, iparvasút vágányai
 - c) vasúti csomópont
 - d) híd
 - e) közműlétesítmény (vízmű kút, hidroglóbusz, szennyvízátelölő, adótorony, transzformátor állomás, gázfogadó, gáznyomás szabályozó, szélérómű, egyéb műtárgyak stb.),
 - f) közművezetékek, termékvezetékek nyomvonala,

Az egyéb szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, nem tekinthetők önkormányzati elhatározásnak.
- (6) A kötelező szabályozási elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után.

IV. FEJEZET

A BELTERÜLETI HATÁR VÁLTOZÁSAI

4. §

- (1) A belterület meglévő határvonalát a Szabályozási Terv tünteti fel. A meglévő belterületi határvonal az állami ingatlan nyilvántartás szerinti állapot alapján került feltüntetésre.
- (2) A belterületi határvonal lehetséges módosításainak helyét és területét a Településszerkezeti terv, valamint a Szabályozási Terv jelöli.
- (3) A belterületbe vonás feltételei:
 - a) A belterületbe vonandó terület közvetlenül csatlakozzon a meglévő belterülethez
 - b) A belterülethez közvetlenül nem csatlakozó, szigetszerű belterületbe vonás csak legalább 5 hektár nagyságú terület esetén lehetséges.
 - c) A belterületbe vonás legkisebb egysége az érintett területfelhasználási egység, tömb, építési övezet, vagy legalább 2 hektár nagyságú terület.
 - d) A 2 hektár nagyságú területtől akkor lehet eltérni, ha:
 - da) ha meglévő belterületi határ nem rendezett természetes határvonal mentén halad és a módosítással ezt javítani lehet, ebben az esetben azonban teleknyél, vagy kiszolgáló út-nem tekinthető közvetlen belterületi csatlakozásnak.
 - db) lakóterület, vagy gazdasági terület belterületbe vonása érdekében történik. Ebben az esetben azonban teleknyél, vagy kiszolgáló út-nem tekinthető közvetlen belterületi csatlakozásnak.
- (4) A tényleges belterületbe vonás előtti műszaki előkészítés:
- (5) A lakóterületeket kivéve a beépítésre szánt területeket nem kell kötelezően belterületbe vonni.
- (6) Belterületbe vonásra tervezett területek belterületbe vonásáig alkalmazható sajátos előírások:
 - a) A belterületbe vonás ütemezetten is végrehajtható.
 - b) Azokon a beépítésre szánt lakóterületeken, melyek közvetlenül csatlakoznak a belterületi határ mellett haladó belterületen vagy külterületen fekvő kiszolgáló úthoz, az építés akkor is lehetséges az övezeti szabályozás szerint, ha még nem került a lakóterület belterületbe vonásra,
 - c) Belterületbe vonásig alkalmazhatók a telek művelési ágának megfelelő övezetek. előírásai is.
 - d) Tervezett lakóterületek belterületbe vonásáig a telket érintő szabályozás végrehajtása nem feltétele a fenti 3. pont szerinti övezeti paraméterek szerinti építésnek. A kijelölt út sávja azonban nem építhető el, műtárgy elhelyezésére nem vehető igénybe.
 - e) Épület a közterületnek szabályozott szabályozási vonalától számított min. 5,0 m-re létesíthető.
 - f) Ezek a sajátos előírások a belterületbe vonásra tervezett gazdasági és más, nem lakóterület célját szolgáló beépítésre szánt területekre nem alkalmazhatóak.

MÁSODIK RÉSZ

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közlekedési területek [Köü, Kök]

5. §

- (1) Sáránd község közlekedési területei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak:
 - a) Közlekedési és közmű területek, közutak I. rendű közlekedési övezetei Köü-1:
 - aa) országos főút,
 - ab) országos mellékút, települési főút,
 - ac) helyi gyűjtőút.
 - b) Kötőpályás közlekedési területek (vasút), melyek vasúti létesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak
- (2) Sáránd község közlekedési és közmű területei, melyek közlekedési és közműlétesítmények valamint ezek környezetvédelmi létesítményei elhelyezésére szolgálnak:
 - a) Közlekedési és közmű területek, közutak II. rendű övezetei Köü-2:
 - aa) Kiszolgálóút,
 - ac) Kerékpárút,
 - af) Kiemelt külterületi kiszolgáló út,

4. Közlekedési és közmű területek telekalakítása

6. §

- (1) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás esetén az övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterületeknél kisebb telket nem lehet kialakítani, kivéve, ha a telekalakítás a kötelező szabályozás érdekében történik (pl.: közterület, vagy közút céljára történő lejegyzés)
- (2) Az övezetekben a közlekedési és közmű területek telekalakításánál az övezetekben kialakítható legkisebb telekterület szabályozási előírásaitól el lehet térni, a kötelezően alakítható legkisebb telek területtől kisebb telek is alakítható közműépítmények, továbbá közút, magánút elhelyezése érdekében műszaki szükségszerűségből. A meglévő állapotból következő telekméretek is alkalmazhatók.

5. Közlekedési területek kialakítása

7. §

- (1) Helyi közutak új elemeinek kialakításánál, 14 m-es szélesség felett biztosítani kell az egyoldali fasor elhelyezhetőségét.
- (2) Az utcafásítást kifejllett állapotban összefüggő lombkoronát alkotó egyedekből kell létesíteni, kivéve az útkereszteződések látóháromszögeit, ahol 50 cm-nél magasabb növényzet nem telepíthető.

6. Közutak és magánutak kialakítására vonatkozó rendelkezések

8. §

- (1) A település területén közút, mind közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú, mind közforgalom számára meg nem nyitott, korlátozott használatú magánút kialakítható.
- (2) Belterületen – gazdasági területek magánútjai kivételével – kizárólag közforgalom számára megnyitott, korlátlan használatú magánút létesíthető.
- (3) A közút és magánút kialakításának szabályai:
 - a) Legalább 6,0 méter széles, ha kettőnél nem több, 80 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
 - b) Legalább 10 méter széles, ha 200 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
 - c) Legalább 12 méter széles egyoldali fasorral, ha 400 méternél nem távolabbi bejáratú építési telket közelít meg.
 - d) 150 méternél hosszabb zsákutcaként kialakított magánutat végfordulóval kell ellátni.
 - e) 200 méternél hosszabb magánút zsákutcaként nem alakítható ki.
 - f) A kettőnél több telek megközelítését biztosító magánutat a közforgalom elől elzárni nem lehet. Amennyiben rendezett, szabályokkal meghatározott módon a kiszolgált területen a közszolgáltatást végzők, valamint a területen jelenlévőkhöz érkezők bejutása biztosítható, a közforgalom elől el nem zártság követelménye kielégítettnek tekinthető.
 - g) A magánúttal feltárássra kerülő tömb, vagy tömbbelső telkeinek szélessége a kialakult telekszélességek figyelembevételével is engedélyezhető, amennyiben az egyéb övezeti szabályok megtartása mellett az egyes telkek beépíthetők.
- (4) Gazdasági területen 14,0 méternél keskenyebb magánút nem alakítható ki.

HARMADIK RÉSZ

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALKAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

V. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

7. Beépítésre szánt területek

9. §

- (1) Lakóterület, ezen belül
 - a) Kertvárosias lakóterület **Lke**
 - b) Falusias lakóterület **Lf**
- (2) Vegyes terület
 - a) Településközpont terület **Vt**
 - b) Intézmény terület **Vi**
- (3) Gazdasági terület, ezen belül
 - a) Kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
 - b) Ipari terület **Gip**
- (4) Különleges terület K, ezen belül
 - a) Sport, rekreációs célú terület **Ksp**
 - b) Mezőgazdasági üzemi terület **Kmg**
 - c) Temető terület **Ktem**

kerültek kijelölésre, melyek építési övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

8. Beépítésre nem szánt területek

10. §

- (1) Közlekedési területek, ezen belül
 - a) Közúti terület **KÖu**
 - b) Kötőtpályás közlekedési terület **KÖk**
- (2) Zöldterületek, ezen belül
 - a) Közpark **Zkp**
 - b) Közkert **Zkk**
- (3) Erdőterület, ezen belül
 - a) Védelmi erdő **Ev**

- b) Gazdasági erdő **Eg**
 - (4) Mezőgazdasági területek, ezen belül
 - a) Kertes mezőgazdasági terület **Mk**
 - b) Általános mezőgazdasági terület **Má**
 - (5) Természetközeli terület **Tk**
 - (6) Vízgazdálkodási terület **V**
 - (7) Különleges beépítésre nem szántterületek **Kb**, ezen belül
 - a) Egyéb, helyi sajátosságokat hordozó terület – idegenforgalmi terület **Kb-id**
 - b) Egyéb, helyi sajátosságokat hordozó terület – közmű terület **Kb-Km**
- kerültek kijelölésre, melyek övezeti besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

VI. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

9. Építmények elhelyezésére vonatkozó előírások

11.§

- (1) Terepszint alatti építmény – a közművek és közműépítmények kivételével – csak az építési hely határain belül helyezhető el.
- (2) Építési telken az alábbi fő rendeltetést kiegészítő épületek helyezhetők el az övezeti szabályoknak megfelelően:
 - a) a rendeltetésszerű használattal vagy lakófunkcióval kapcsolatosan
 - aa) jármű- (gépkocsi, motorkerékpár, munkagép stb.) tároló
 - ab) nyári konyha, mosókonyha, szárító
 - ac) tüzelőanyag- és más tároló, szerszámkamra, szín, fészer, magtár, góré, csűr, pajta stb.
 - ad) pince, pincefelépítmény
 - ae) az állattartás céljára szolgáló épületek és építmények
 - af) kisipari, vagy barkács műhely, műterem,
 - ag) fűtés céljára szolgáló épület (kazánház, tüzelőtároló)
 - b) az idegenforgalommal és turizmussal kapcsolatos funkciók (idegenforgalmi, kereskedelmi, szolgáltató funkciók)
 - c) a helyi terményfeldolgozással kapcsolatos funkciók.
- (3) A település belvízjárta területén:
 - a) építési munkát végezni – kivéve az átalakítási, felújítási, bővítési, helyreállítási, korszerűsítési – munkák esetében a teljes körű közművesítés kiépítése esetén lehet.
 - b) átalakítási, felújítási, bővítési, helyreállítási, korszerűsítési munkák esetében a csapadékvíz zárt tározóban történő vízviszatarthatásának megoldását kell alkalmazni.
- (4) Kereskedelmi, szolgáltató, valamint vendéglátó tevékenység céljára közterületen állandó használatra pavilon nem létesíthető. A meglévő, jelenleg működő ilyen jellegű létesítmények megtarthatók, alapterületük jelen rendelet hatályba lépését követően egyszer, alapterületük 30%- át meg nem haladó módon bővíthetők, korszerűsíthetők.
- (5) A község beépítésre szánt területein önálló magas tornyok, technológiai berendezések, illetve önálló kémények csak a technológia függvényében, az alábbi területek építési övezeteiben létesíthetők, ahol ezt a HÉSZ külön nevesíti:
 1. Gazdasági terület (Gksz, Gip)
 2. Különleges mezőgazdasági üzemi területek (Kmg)

12.§

- (1) Kialakult telek akkor is beépíthető, ha az **építési övezeti** szabályozásban megadott kialakítható legkisebb telekterület a legkisebb telekszélesség és telekmélység értékeinek nem felel meg, de azon épület a szükséges telepítési távolságok (OTÉK, valamint a sajátos övezeti előírások) betartásával elhelyezhető.
- (2) Amennyiben a kialakult telek méretei, vagy beépítés jellemzői a hatályos szabályozási előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérést a korábbi előírások és engedélyek tették lehetővé, akkor az alábbi szabályok szerint lehet építési munkát, illetve telekalakítást végezni:
 - a) Ha a telek beépítettsége nem felel meg az előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de a beépítettség nem növelhető, és az épület magassági értelemben sem bővíthető, azonban a padlástér tetőtér beépítésé alakítható.
 - b) Ha a telek méretei nem felelnek meg az **építési** övezeti előírásoknak, akkor a telekméretek – a Szabályozási Terv alapján történő közterületi határrendezést kivéve tovább nem csökkenthetők, ám a telek beépíthető, ha az egyéb előírások betarthatók.
 - c) Ha az épület magassága meghaladja a megengedettet az megtartható, azonban a meglévő épület bővítése esetén a bővítés épület magassága csak az **építési** övezeti előírások szerint lehetséges.
- (3) A kertvárosias és falusias lakó-, valamint településközponti vegyes területek építési övezeteiben az

átmenő és sarok telek az alábbi előírások betartása mellett akkor is megosztható, ha az építési övezeti szabályozásban megadott kialakítható legkisebb telekterület, valamint telekméret értéke nem tartható, de:

- a) A településközponti vegyes területen belül kialakuló telkek területe legalább 300 m²
- b) A kertvárosias lakóterületen esetében belül kialakuló telkek területe legalább 400 m²
- c) A falusias lakóterületen esetében belül kialakuló telkek területe legalább 450 m²
- d) A kialakuló telkek közterületről vagy magánútról megközelíthetők.
- e) A kialakuló telkek a vonatkozó előírások szerint beépíthetők,

10. Az elő-, oldal-, és hátsókertek építési hely megállapítására vonatkozó rendelkezései

13.§

- (1) Az építési helyet az építési övezetben előírt beépítési mód figyelembevételével kell meghatározni.
- (2) Az előkert méretét:
 - a) az utcában jellemzően kialakult állapotnak kell megfeleltetni, ahol nem szabályozott
 - b) ha az a) pont szerinti kialakult állapotnak megfelelő érték egyértelműen nem állapítható meg, akkor:
 - ba) lakóterületen és településközpont területen: 5,0 méternek,
 - bb) ipari területen, kereskedelmi, szolgáltató területen és különleges területen legalább 5,0 méternek kell tekinteni, de ennél nagyobb méretű előkert is alkalmazható
 - c) meglévő épület átalakítási, felújítási, bővítési, helyreállítási, korszerűsítési munkái esetében az előkert kialakultnak tekinthető.
 - d) az építési helyet a telkek közterületi, vagy magánúti határ menti sávjában elhelyezésre szánt épületekre kell vonatkoztatni.
- (3) Az előkert értelmezése és lehatárolása,
 - a) Az előkert értelmezését és lehatárolását továbbá az épületek utcavonalhoz viszonyított elhelyezkedését meghatározó kötelező építési vonal helyzetét a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg az utcában kialakult jellemző állapot, és a településképi elvárások figyelembevételével.
 - b) Az építési hely:
 - ba) előkert nélküli beépítés, utcavonalon meghatározott kötelező építési vonallal
 - bb) előkertes beépítés, kisméretű 0-3 méter közötti méretű választható előkerttel, mely egyben építési vonal is)
 - bc) az előkert mérete 3 méter, választható 3-5 méter között meghatározott építési vonallal.
 - bd) előkertes beépítés, normálméretű 5 méteres előkerttel, mely egyben kötelező építési vonal is)
- (4) Az oldalkert méretét:
 - a) szabadon álló beépítési módnál:
 - aa) az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság felének,
 - ab) de legalább 3,0 méternek.
 - b) oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 4,0 méternek kell tekinteni.
- (5) A hátsókert:
 - a) Kismélységű telek esetében a hátsókert értéke 0,0 méterig csökkenthető, azaz az épület a hátsó telekhatárig tűzfalképzéssel kiépíthető,
 - b) Kialakult hátsókert megtartható, amennyiben az épület megfelelő telepítési távolságáról gondoskodnak, azonban 3 és 0 méter között tűzfal kialakítást kell alkalmazni.
 - c) Minden más esetben legalább 6,0 m,

11. Építési helyen belüli épület-elhelyezésre vonatkozó rendelkezések

14.§

- (1) A kertvárosias és falusias lakóterületeken az - építési helyen belüli - épület-elhelyezésnél az alábbi, kiegészítő szabályokat is alkalmazni kell a különböző beépítési módok esetén, a védett területek kivételével:
- (2) Oldalhatáron álló beépítési mód:
 - a) **Főépítmények esetében:**
 - aa) 12 méter kialakult telekszélesség alatt az épület csak oldalhatárra helyezhető el.
 - ab) Ha a telek szélessége meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
 - ac) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 16,0 métert, az épület szabadon állóan is elhelyezhető. Ebben az esetben az eredeti oldalkert nem csökkenthető, míg az eredeti építési oldaltól tartandó távolság a megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 3,0 m.
 - ad) A lakóterületek saroktelkein - oldalhatáron álló beépítési mód esetében - az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb építési övezeti előírások betartásával. A szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
 - ae) Ha a meglévő beépítés indokolja, a már meglévő épületek esetében és építési oldalváltásnál, az épületek elhelyezése ikres és szabadonálló is lehet.
 - b) A fő rendeltetést kiegészítő épület esetében

- ba) A fő rendeltetést kiegészítő épület, a **főépítmény**, csurgó távolság elhagyásával való elhelyezése esetén, maga is legalább a csurgó távolság elhagyásával telepíthető.
 - bb) A kötelező oldalkerti méretek betartása mellett fő rendeltetést kiegészítő épület szabadonállóan is elhelyezhető.
- (3) A „kis mélységű” telkekre vonatkozó külön előírások
- a) Ha a meglévő kialakult kis mélységű telek vége nem a szomszédos telek oldalkertjéhez csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani
 - b) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, a telepítési távolság szabja meg a hátsó kert méretét.
 - c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is HÉSZ szerinti „kis mélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.
- (4) Védett területek, valamint helyi védelem alatt álló épületek eltérő épület-elhelyezési lehetőségei esetében a **Településképi rendelet előírásai szerint szükséges eljárni.**

12. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések

15.§

- (1) A telek be nem építhető kötelezően zöldfelülettel fedett részén épület, építmény nem létesíthető.
- (2) A telek be nem építhető kötelezően zöldfelülettel fedett része lehet:
 - a) A telek be nem építhető, háromszintes növényállománnyal fedett része, melynek területe legalább 75%-át háromszintes növény-állománnyal kell beültetni.
 - b) A telek be nem építhető, erdősítéssel fedett része, melynek területe legalább 75%-át őshonos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fásítással kell beültetni.
 - c) A telek be nem építhető, egy szintes növényállománnyal (gyepfelülettel) fedett része
- (3) A telkek kötelezően zöldfelülettel fedett telekrésze a telek előírt zöldfelületébe beszámítható.
- (4) Magánterületen az alábbi ültetési távolságokat kell betartani:
 - a) 1,5 méternél alacsonyabb cserje a telekhatártól 1,0 méter.
 - b) 1,5 méternél magasabb cserje és 4,0 méternél alacsonyabb fa a telekhatártól 2,0 méter.
 - c) egyéb gyümölcsfa – díófa kivételével – telekhatártól 3,0 méter.
 - d) díófa és 4,0 méternél magasabb növésű díszfák telekhatártól 5,0 m.
- (5) Vízfelület, mint a zöldfelület része – a környezet veszélyeztetésének kizárásával, a vízjogi engedélyezés szabályainak figyelembe vételével – bármely építési övezetben / övezetben létesíthető.
- (6) Belterületi kertek erdősítéssel történő hasznosítása nem lehetséges.

NEGYEDIK RÉSZ

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET, VALAMINT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

VII. FEJEZET

TÁJ-ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, AZ ÉLŐ KÖRNYEZET VÉDELME

13. Természetvédelem

16.§

- (1) A Sáránd Község közigazgatási területét érintő nemzetközi és országosan védett területek felsorolását a HÉSZ rendelet 2. függeléke tartalmazza és a Településszerkezeti terv valamint a Szabályozási terv ábrázolja
- (2) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- (3) **Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken építmény elhelyezése csak kialakult állapot esetén, természetvédelmi, kutatási, oktatási, bemutatói, ismeretterjesztési, ökoturisztikai cél megvalósítása érdekében, illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági célból lehet a településképi rendelettel összhangban.**

14. Táj-és, az élő környezet védelme

17.§

- (1) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál elsőbbséget kell biztosítani a fasorok, közterületi növényzet elhelyezhetőségének.
- (2) Az országos közút külterületi szakasza mentén, a közút telkén, az utak építése, felújítása esetén – ökológiai és tájképi érdekek érvényesítése céljából – fasor, illetve többszintes kialakítású zóldsáv telepítendő.

VIII. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

15. Örökségvédelem

18.§

- (1) A Sáránd Község közigazgatási területét érintő országosan védett területek és egyedi értékek felsorolását HÉSZ 3. függeléke tartalmazza
- (2) A szabályozási terven helyi értékvédelemre jelölt területekre, telkekre és építményekre a helyi értékvédelemről és a településképi eljárásokról szóló külön településképi önkormányzati rendelet előírásai az irányadók.
- (3) A Község nyilvántartott régészeti lelőhelyeit HÉSZ 1. függeléke tartalmazza.
- (4) A Község nyilvántartott régészeti lelőhelyeivel érintett területekre vonatkozó sajátos előírások:
 - a) A még beépítetlen területeken el kell készíteni a régészeti lelőhelyek topográfiáját, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyek feltárását, és biztosítani azok anyagának megfelelő elhelyezését.
 - b) A védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen tilos olyan tevékenységet folytatni, amely a lelőhely állapot-romlását eredményezheti. A régészeti területen az építkezés, földmozgatás megkezdését a munkák megindítása előtt az arra illetékes szervezeteknek be kell jelenteni.
 - c) A régészeti feltárás költségeit – a mentő feltárások kivételével – annak kell fedeznie, akinek érdekében a feltárás szükségessé vált.

ÖTÖDIK RÉSZ

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

IX. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELEM, KÖRNYEZETTERHELÉS

16. Környezetvédelmi előírások

19.§

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Föld- és talajvédelem
 - a) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.
- (3) Levegőtisztaság védelem
 - a) Az egyes területeken csak **olyan tevékenységek céljára szolgáló építmények építhetők**, olyan létesítmények üzemeltethetők, **valósíthatók meg**, amelyek légszennyezőanyag-kibocsátása nem haladja meg az előírt kibocsátási határértékeket.
 - b) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, illetve a meglévő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (4) Vízvédelem
 - a) Vízfolyások, csatornák mederrendezése csak természetbarát módon történhet, a partjuk mentén levő természeti területek, növényállományok károsítása nélkül.
 - b) A gépkocsi parkolókat, a gazdasági területeken belül a rakodók és a szabadtéri tárolás területeit vízzáró burkolattal kell kialakítani, a csapadékvizek a csak olajfogón keresztül, illetve előkezelés után vezethetők a közcsonnába.
 - c) A gyalogos felületek, sétányok burkolatát úgy kell kialakítani, hogy a csapadékvíz a zöldfelületre folyjon.
 - d) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók.
- (5) Zajvédelem
 - a) Zajt kibocsátó berendezés, telephely úgy létesíthető és üzemeltethető, hogy a működés/tevékenység megkezdésének napjától kezdődően zajkibocsátása nem haladhatja meg a számára a környezetvédelmi hatóság által előírt zajkibocsátási határértéket.
 - b) A zajtól védendő helyiségekben, illetve a zajtól védendő homlokzatok előtt teljesítendő zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
 - c) 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.
 - d) 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.
 - e) A védelmi célú műszaki és ökológiai rendszerek (pl. védő zöldsáv, zajvédő kerítés, hanggátló nyílászárók stb.) telepítését akkor, és olyan szinten kell elvégezni, amit a meglévő / tervezett beruházásokból adódó számított forgalmi terhelés indokol.
- (6) Fényterhelés elleni védelem
 - a) A világítási eszközökkel és reklámfényekkel fényszennyezést (káprázást, vakítást, ártó fényhatást)

okozni nem szabad, másingatlanok használatát korlátozni tilos.

17. Környezetterhelési korlátozásokkal kapcsolatos előírások

20.§

- (1) Biztonsági övezetek, védőterületek és korlátozások előírásai:
 - a) Sáránd Község igazgatási területén az illetékes hatóságok által meghatározott biztonsági övezetek a rendelet jóváhagyásának időpontjában nem voltak kijelölve. Amennyiben a későbbi időszakokban erre sor kerül, azt a HÉSZ- ben és a Szabályozási tervekben át kell vezetni.
 - b) A védőtávolságon belül a magasabb szintű jogszabályok szerint kell eljárni az egyes területek beépítési feltételeinek és környezetterhelésének meghatározásakor.
 - c) Védőterületen és védőtávolságon belül – a meghatározott korlátozások és tilalmak figyelembe vételével – mindennemű tevékenység csak az adott ügyben feladatkörrel rendelkező szakhatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
 - d) Állattartó épületek, építmények telepítési távolságára az önálló önkormányzati rendeletben és a HÉSZ 6. függelékében foglaltak az irányadóak.
 - e) Temető telekhatára mentén, ahol az fizikailag lehetséges, fásított zöldsávot kell létesíteni.
 - f) Az országos közforgalmú vasút szélső vágányának tengelyétől mért 50-50 m széles védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak a MÁV Rt. üzemeltetői és a közlekedési szakhatósági hozzájárulásával lehet.
 - g) A belterületi élővízfolyások korona élétől számított 3-3 m-es karbantartó sávban új épület/építmény (pl. kerítés) nem építhető.
- (2) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (3) Zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad létesíteni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.

HATODIK RÉSZ

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

- (1) Sáránd Község igazgatási területén környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület nem került kijelölésre, biztonsági övezetek nincsenek.
- (2) Sáránd Község igazgatási területén nagynyomású földgáz szállító vezetékek találhatóak.
- (3) A vezetékek biztonsági és védősávjai az üzemeltető adatszolgáltatása alapján kerültek feltüntetésre a felülvizsgált Településrendezési eszközökön.
A vezetékek bemutatását a rendelet 4. függeléke tartalmazza
- (4) Sáránd Község igazgatási területe bányászati területtel érintett. A Derecske III.- szénhidrogén fedőnevű bányatelek a község déli részén.
A bányatelek feltüntetésre került a felülvizsgált Településrendezési eszközökön. A bányatelebemutatását a rendelet 5. függeléke tartalmazza

HETEDIK RÉSZ

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

18. Építési tilalom

21.§

- (1) A Szabályozási tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a rendezési terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

19. Kisajátítás

22.§

- (1) A község területén kisajátítási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi, a szabályozási tervlapon kisajátítással érintett ingatlanként jelölt, illetve a helyi közút lejegyzéssel érintett, zöldterület és egyéb közösségi célra történő– kisajátítással érintett ingatlan lehatárolással külön nem jelölt – ingatlan esetében.

20. Elővásárlási jog

23.§

- (1) A községi Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg az építési szabályzatban meghatározott

- településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.
- (2) A község területén elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot valamennyi kisajátítással érintett ingatlanra, valamint a helyi közút lejegyzéssel érintett, zöldterület és egyéb közösségi célra történő-kisajátítással érintett ingatlan lehatárolással külön nem jelölt – ingatlan esetében.

21. Településképi eljárások

24.§

- (1) Sáránd Község Önkormányzata a község hagyományos arculatának megőrzése valamint a tervezett célok elérésének érdekében a településképi eljárások szabályainak magállapítására és a helyi védelem meghatározására külön önkormányzati rendeletet alkotott.

NYOLCADIK RÉSZ KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

XI. FEJEZET

KÖZMŰELLÁTÁS

22. Általános előírások

25.§

- (1) A közüzemi közmű hálózatokat és közműlétesítményeket közterületen, magánúton vagy közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni.
- (2) Az egyes közművek előírás szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes közmű üzemeltető, közműtulajdonos hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (3) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a kiváltandó feleslegessé vált közművet el kell bontani, vagy ha a földben marad, eltömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (4) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (5) A tervezett új telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.
- (6) Ingatlanon áthaladó, más telket ellátó bekötővezetékek nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. A szolgalmi jogot és a szükséges védőtávolságot az építés során figyelembe kell venni.
- (7) Fejlesztési területeken a meglévő közművezetéseket a tervezett közterületek sávjára át kell helyezni.

23. A közműellátás mértéke és módja

26.§

- (1) Sáránd Község igazgatási területén a beépítés feltétele az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek közműellátásának biztosítása az alábbiakban megadott mérték szerint:
 1. Kertvárosias lakóterület: teljes közművesítés
 2. Falusias lakóterület: legalább részleges közművesítés
 3. Településközpont és intézményi terület: legalább részleges közművesítés
 4. Gazdasági területek: legalább részleges közművesítés
 5. Különleges területek: legalább részleges közművesítés
- (2) A területen az egyedi szennyvízkezelés műszaki megoldásai és a csapadékvíz helyben tartásának műszaki megoldásai közművesítés mértékénél figyelembe vehetők.
- (3) Közművek kiépítésének módjára vonatkozó előírások:
 1. A vezetékes ivó-, használati- és tűzoltóvíz-ellátás kiépítése és üzemképes állapotban tartása a területfelhasználás feltétele. Az ivóvízhálózat körvezetékes rendszerében épüljön ki. A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra, elsősorban föld feletti kivitelben telepítendőek.
 2. A csatlakozó és házi bekötővezetékek ingatlanonként elkülönítve épüljenek. A fogyasztásmérők ingatlanon belül az Üzemeltető előírásai szerint valósítandók meg.
 3. A szennyvízelvezetés a csapadékvíz elvezetésétől függetlenül, elválasztott rendszerben, ingatlanonként történő bekötésekkel valósítható meg.
 4. A csapadékvíz-elvezetés nyílt rendszerű csapadékcsatornával, a községközpont területén zárt rendszerű csapadékcsatornával épüljön ki.
 5. A csapadékvíz elvezetése, elszivárogtatása helyett a csapadékvíz helyben tartását, szürkevízként való hasznosítását kell előnyben részesíteni.
 6. A gazdasági területek szennyezett felületeiről, és a 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadó csatornába.
 7. Ahol a csapadékvíz csatorna kiépült, az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
 8. A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is engedélyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.

9. A közművek építéséről, átépítéséről és kiváltásáról az utak építése előtt kell gondoskodni.
10. A helyi védelemmel érintett területeken a villamos energia és a hírközlési vezetékeket földkábelrel kell kialakítani.

KILENCEDIK RÉSZ AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

XII. FEJEZET

TELEKALAKÍTÁS, KERÍTÉSÉPÍTÉS, PARKOLÁS

24. Telekalakítás

27.§

- (3) Új építési telek kialakítása vagy telekmegosztás esetén az **építési** övezeti szabályozásban megadott alakítható legkisebb telekterületeknél kisebb telket nem lehet kialakítani, kivéve ha:
 - a) a telekalakítás a kötelező szabályozás érdekében történik (pl.: közterület, vagy közút céljára történő lejegyzés)
 - b) telekegyesítés történik, de az egyesített telek sem éri el a kialakítható legkisebb telekterület értékét, de a szabályozott állapot elérésének irányába hat.
- (4) Az övezetekben a közlekedési és közmű területek telekalakításánál az **építési** övezetekben kialakítható legkisebb telekterület szabályozási előírásaitól el lehet térni, a kötelezően alakítható legkisebb telek területtől kisebb telek is alakítható közműépítmények, továbbá közút, magánút elhelyezése érdekében műszaki szükségességéből. A meglévő állapotból következő telekméretek is alkalmazhatók.
- (5) Új nyúlványos (nyeles) telek:
 - a) meglévő és tervezett belterületen belül nem alakítható ki, kivéve, ha a teleknyél a kialakult, beépített telek jobb közúti kapcsolatának kialakítása céljából kerül lejegyzésre.
 - b) külterületen kizárólag meglévő telekállapot közterületi kapcsolatának biztosítására, a gazdasági fejlesztési területeken kívül alakítható ki.
- (6) Közút építési területének kialakítására és bővítésére szolgáló eljárásokhoz kapcsolódó kisajátítási eljárás és út céljára történő lejegyzés, valamint közmű létesítményekkel érintett ingatlanok telekalakítása:
 - a) Az érintett ingatlanok telekalakítása esetén az **építési** övezeti előírásokat el nem érő telek is kialakítható.
 - b) Az érintett ingatlanok telekalakítása esetén az **építési** övezeti előírásokat el nem érő telek fennmaradó, kialakult, az **építési** övezeti előírásokban előírt telekmérettől kisebb ingatlanok csak akkor építhetők be,
 - ba) ha a szabályozási tervben előírt telekméret kialakításra került, valamint
 - bb) a vonatkozó előírásokkal a telek beépíthetővé válik.
- (7) Magánút a közigazgatási területen (belterületen és külterületen) kialakítható.

25. Kerítésépítés

28.§

- (1) A közterület határán épülő kerítések esetén
 - a) a teljesen zárt, tömör fémlemez kerítés, szintől függetlenül, a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható,
 - b) teljesen zárt, típus betonkerítés a gazdasági területek kivételével a közterületek felőli oldalon nem alkalmazható.
- (2) A kerítés építése során áttört kerítést kell létesíteni, kivéve
 - a) forgalmi terhelés mérséklése,
 - b) történeti hagyományok megtartása,
 - c) utcaképi illeszkedés biztosítása, vagy
 - d) építészeti koncepció érvényesítése céljából,
 - e) vagy az ideiglenes jelleggel legfeljebb egy évre, vagy az építkezés idejére épülő kerítés esetében
- (3) A kerítés
 - a) magassága legfeljebb 2,0 méter lehet,
 - b) a tömör lábazat magassága legfeljebb 80 cm lehet,
 - c) a kapuépítmény legmagasabb pontja legfeljebb 3,0 méter lehet.
- (4) A kerítés építése és fenntartása során kötelező
 - a) az időtálló, minőségi anyaghasználat,
 - b) az élénk színek kerülése, a harmonikus, telítetlen földszínek, vagy a fehér szín alkalmazása,
 - c) a természetes anyagok használata,
 - e) a balesetmentes kialakítás,
 - f) műszaki állapotának folyamatos karbantartása.
- (5) A településközpont területén a hagyományos tájegységre jellemző kerítés- és kapuformákat is lehet alkalmazni, különösen a fő rendeltetést kiegészítő épületek tömör falkerítéssel egybe épített változatait

- (6) A tájképvédelmi és természetvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeken a kerítés építés során áttört kerítést, vagy növényzetből kialakított kerítést kell létesíteni.
A kerítés kialakítása és fenntartása során kötelező:
- az épülettel összhangot mutató anyag- és színhasználat,
 - az időtálló, minőségi anyaghasználat
 - az élénk színek kerülése, harmonikus, telítetlen földszínek, vagy fehér alkalmazása,
 - a természetes anyagok használata,
 - a balesetmentes kialakítás,
 - a műszaki állapotfolyamatos karbantartása.
- (7) Gazdasági területeken az épületek kialakításával, valamint a gazdasági udvar bekerítésével biztosítani kell, hogy a terület határán mért hangnyomásszint a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

26. A parkolás sajátos előírásai

29.§

- (1) Az épületek és építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkoló szám biztosításának sajátos szabályozása:
- Az építés során az OTÉK 4. számú melléklete szerint meghatározott számú gépjármű parkolóhelyeket elsősorban az építető saját telkén kell biztosítani.
 - A parkoló szám telken kívül is megvalósítható az alábbiak szerint:
 - közterület közlekedésre szánt területe egy részének felhasználásával.
 - közforgalom céljára átadott magánút területe egy részének felhasználásával
 - megváltási díj megfizetésével
- (2) Kötelező önkormányzati és állami feladatokat ellátó, valamint kiemelt közösségi célú intézmények parkoló számának biztosítása:
- A parkolóhely szükségletet lehetőség szerint telken belül kell biztosítani, amennyiben ez fizikailag nem lehetséges, az Önkormányzattal kötött külön megállapodás szerint a tervezett építés helyétől kiépített gyalogúton számított 500 méteren belül a parkolóhely közterületen kiépíthető, és elhelyezhető, vagy egyidejűség figyelembe vételével más parkolók a hiányzó parkoló számot pótolni, biztosítani tudják.
 - A kötelező önkormányzati és állami feladatokat ellátó, valamint kiemelt közösségi célú intézmények és önkormányzati tulajdonban lévő intézmények területén új beruházás esetén a parkolóhely szükséglet értékének legalább 20%-át kell biztosítani telken belül
 - A parkoló szám biztosításának módját az engedélyezés előtt rögzíteni kell, és amennyiben az közterületeket is érint, az önkormányzattal megállapodást kell kötni.
- (3) A felszíni parkoló felületek fásítását előnevelt fákkal, a parkoló építésével együtt el kell végezni.

RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

TIZEDIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XIII. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

30.§

A területfelhasználási egység telkén elhelyezhető építmény rendeltetését az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban [OTÉK] 11–24. §) határozza meg. Az elhelyezhető építmény – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének figyelembe vételével – egy vagy több rendeltetést tartalmazhat.

27. Lakóterületek

31.§

- (1) A település lakóterületei sajátos használatuk szerint, kertvárosias (**Lke**), valamint falusias (**Lf**) lakóterületek.
- (2) Az **építési** övezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

28. Kertvárosias lakóterület [Lke]

32.§

- (1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 13. § (1), (2)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény helyezhető el az alábbi kiegészítésekkel:

„(1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”]

- (2) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött az alábbiak szerint:
Amennyiben a meglévő telek területe:
 - a) Kisebb vagy egyenlő, mint 500 m²:
 - aa) Legfeljebb két lakás, építhető, legfeljebb egy lakóépületben.
 - ab) Fő rendeltetést kiegészítő épület csak **főépítménnyel** egybeépítve létesíthető.
 - b) Nagyobb, mint 500 m², de kisebb, mint 800 m² legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben
 - c) Nagyobb, mint 800 m² legfeljebb négy lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben
- (3) A kertvárosias lakóterületek építési övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket és kötelezően megtartandó zöldfelületeket a HÉSZ 1. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (4) Az épület elhelyezés utcai telekhatárhoz viszonyított helyzetét, távolságát - az előkert értelmezését, és lehatárolását, az építési vonal helyét - a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg, ingatlanonként eltérő módon, a kialakult és elvárt településképi szempontokra is figyelemmel.

29. Falusias lakóterület [Lf]

33.§

- (1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 14. § (1), (2)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

„(1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) szállás jellegű,
- d) igazgatási, iroda,
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató és
- g) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”]

- (2) A falusias lakóterület építési övezeteinek telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött az alábbiak szerint:
Amennyiben a meglévő telek területe:
 - a) Kisebb vagy egyenlő, mint 500 m², legfeljebb egy lakás, építhető
 - b) Nagyobb, mint 500 m², de kisebb, mint 1000 m² legfeljebb két lakás, építhető legfeljebb egy lakóépületben
 - c) Nagyobb, mint 1000 m², legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben
- (3) A településközpont területének építési övezete telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteit és kötelezően megtartandó zöldfelületeket a HÉSZ 1. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (4) Az épület elhelyezés utcai telekhatárhoz viszonyított helyzetét, távolságát - az előkert értelmezését, és lehatárolását, az építési vonal helyét - a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg, ingatlanonként eltérő módon, a kialakult és elvárt településképi szempontokra is figyelemmel.

30. Vegyes területek

34.§

- (1) A vegyes területei sajátos használatuk szerint településközpont terület (Vt), és intézmény terület (Vi)
- (2) Az **építési** övezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

31. Településközpont terület [Vt]

35.§

- (1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 16. § (1), (2)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

[„(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 területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.”]

- (2) A településközpont építési övezetének telkein elhelyezhető lakások számának megállapítása a teleknagysághoz kötött az alábbiak szerint.

Amennyiben a meglévő telek területe:

- aa) Kisebb vagy egyenlő, mint 500 m²:

- 1. Legfeljebb két lakás, építhető, legfeljebb egy lakóépületben.
- 2. Fő rendeltetést kiegészítő épület csak **főépítménnyel** egybeépítve létesíthető.

- ab) Nagyobb, mint 500 m², de kisebb, mint 800 m² legfeljebb három lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

- ab) Nagyobb, mint 800 m² legfeljebb négy lakás építhető, legfeljebb két lakóépületben

- a) Településközpont területen elhelyezhetőek játszókertek, korlátozott, vagy korlátlan közhasználatú zöldfelületek.
- b) Önálló gazdasági rendeltetésű épület is létesíthető.
- (3) Az **építési** övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, azonban a helyi sajátosságoknak megfelelő hajlított házas - L alakú – beépítést indokolt alkalmazni. .
- (4) A településközponti építési övezetben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó telekrészen állattartó épület nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezetben megengedett, környezetet nem zavaró hatású gazdasági tevékenység csak zárt épületben folytatható.
- (6) A településközpont építési övezetének telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket és kötelezően megtartandó zöldfelületeket a HÉSZ 1. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (7) Az épület elhelyezés utcai telekhatárhoz viszonyított helyzetét, távolságát - az előkert értelmezését, és lehatárolását, az építési vonal helyét - a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg az **építési** övezet kialakult állapotának megfelelő módon, a kialakult és elvárt településképi szempontokra is figyelemmel.

32. Intézmény terület [Vi]

36.§

- (1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 17. § (1), (2)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

[„(1) Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az intézmény területen elhelyezhető épület – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – :

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

- (3) A (2) bekezdés a)–e) pontjában felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, továbbá más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott számban és módon (önálló lakó vagy más rendeltetésű épületben meghatározott szintszám felett) alakítható ki.”]

- (2) Az intézmény területek sajátos előírásai:

- a) Az intézmény területen, intézményi rendeltetéshez nem kapcsolódóan, önálló lakóépület nem

alakítható ki.

- b) A megengedett rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.
 - a) Intézmény területen elhelyezhetők szabályozott felügyelet mellett vagy korlátlanul használható zöldfelületek.
- (3) Az **építési** övezet telkeinek beépítése részben szabadonálló, részben zártos, azonban a zártos beépítésű övezetekben a helyi sajátosságoknak megfelelő hajlított házas - L alakú – beépítést is lehet alkalmazni, ebben az esetben az oldalkert mérete legalább 4, 0 méter.
 - (4) Az előírt legnagyobb épületmagasság értéke a műemlék templom épület esetében eltérhet a szabályozott épületmagasságtól, az eredeti, kialakult állapotában tartandó meg.
 - (5) Az intézményterületek építési övezeteinek telkekre vonatkozó összefoglaló szabályozását, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket és kötelezően megtartandó zöldfelületeket a HÉSZ 1. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
 - (6) Az épület elhelyezés utcai telekhatárhoz viszonyított helyzetét, távolságát - az előkert értelmezését, és lehatárolását, az építési vonal helyét - a HÉSZ. 3. melléklete határozza meg az **építési** övezet kialakult állapotának megfelelő módon, a kialakult és elvárt településképi szempontokra is figyelemmel.

33. Gazdasági területek

37.§

- (1) A település gazdasági területei sajátos használatuk szerint kereskedelmi, szolgáltató területek (**Gksz**), és egyéb ipari területek (**Gip**)
- (2) Az **építési** övezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (3) A gazdasági területek sajátos előírásai:
 - a) A zöldfelületi arány 50%-án háromszintű növényzet telepítendő, elsősorban a telekhatárok mentén vagy a telek kötelező zöldfelületként szabályozott részén.
 - b) A szabályozási terven jelölt helyeken az **építési** övezeten belül sajátos zöldfelületek, a telek be nem építhető háromszintes növényállománnyal fedett része is kijelölésre kerül. Megvalósításuk a jelen rendelet. Zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések 15.§-a tartalmazza.
 - c) Az előírt számú parkoló hely biztosításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
 - d) 400 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell, vagy zárt csapadéktározó, vagy zöldterületi szikkasztás alkalmazásával.
 - e) Az előírt legnagyobb épületmagasság értéke – technológia szempontjából indokolt esetben – növelhető, melynek alkalmazásának lehetőségét és az eltérés feltételeit a HÉSZ 1. mellékletének 5. és 6. táblázata határozza meg.
- (4) A gazdasági területeket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

34. Kereskedelmi, szolgáltató terület [Gksz]

38.§

- (1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 19. § (1), (2)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

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

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

- (2) A kereskedelmi szolgáltató területek sajátos előírásai:
 - a) Kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető igazgatási, iroda, valamint sport rendeltetést szolgáló építmény.
 - b) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben több önálló, illetve, több önálló rendeltetési egységet, magába foglaló épület is kialakítható.
 - c) Azokon a Gksz **építési** övezeteken belül, ahol a területi besorolás kialakult lakóterületből változik gazdasági **területté**, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkciót szolgáló épület nem létesíthető, csak a tulajdonod, személyzet és használót szolgáló lakásként. Egy telken belül legfeljebb két lakó rendeltetés létesíthető.
 - d) Azokon a Gksz **építési** övezeteken belül, ahol a területi besorolás más rendeltetésű területből változik gazdasági területté és abban a területfelhasználási egységben meglévő lakófunkció van jelen, az önálló lakófunkció megmaradhat, de új lakófunkciót szolgáló épület nem létesíthető, csak a tulajdonod, személyzet és használót szolgáló lakásként. Egy telken belül legfeljebb két lakó rendeltetés létesíthető.

35. Egyéb ipari terület [Gip]

39.§

- (5) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 20. § (1), (4), (5)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

„(1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari terület lehet:

- 1. környezetre jelentős hatást gyakorló terület,*
- 2. egyéb terület.*

(3) A környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(4) Az egyéb ipari terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(5) A környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületen lakás nem helyezhető el. Az egyéb ipari gazdasági területen a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.”

- (6) Az egyéb ipari területek [Gip] sajátos előírásai:

- a) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben több önálló, illetve, több önálló rendeltetési egységet, magába foglaló épület is kialakítható.
- b) Az építési övezetbe tartozó ingatlanok esetében, amennyiben a határoló utca másik oldalán, illetve közvetlen szomszédságában lakóövezet található, a szabályozási terven kijelölt szélességű kötelező zöldfelületet kell kialakítani.

36. Különleges beépítésre szánt területek [K]

40.§

- (1) A jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 24. § (1), (4)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

(1) 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. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

(2) Különleges terület

- a) a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület,*
- b) a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület,*
- c) a vásár, kiállítás és kongresszus területe,*
- d) az oktatási központok területe,*
- e) az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,*
- f) a nagykiterjedésű sportolási célú terület,*
- g) a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület,*
- h) az állat- és növénykert területe,*
- i) a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület,*
- j) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,*
- k) a hulladékkezelő, -lerakó területe,*
- l) a közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem a közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a repülőtér területe,*
- m) a temető területe,*
- n) a mezőgazdasági üzemi terület,*
- o) az egyéb, a 10–23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.*

(3)²³ Tömeges bevándorlás okozta válsághelyzet esetén az új ideiglenes befogadó állomások építésére irányuló beruházások számára kijelölt telkek különleges beépítésre szánt területfelhasználási egységnek tekintendők.

(4)²⁴ A (3) bekezdésben meghatározott telkek beépítési feltételeinek meghatározásánál e kormányrendelet előírásaitól el lehet térni, a beépítés nagysága szükség esetén 100% is lehet.

- (2) A különleges beépítésre szánt területek sajátos rendeltetés szerinti besorolásai:

- a) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület – **Kmg**
- b) Különleges beépítésre szánt rekreációs és sport- terület – **Ksp**
- c) Különleges beépítésre szánt temetőterület – **Ktem**

- (3) Különleges beépítésre szánt területek építési övezetében elhelyezhető:

- a) a sajátos rendeltetéshez kapcsolódó építmény,
- b) a létesítményhez szorosan kapcsolódó rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár stb.) céljára szolgáló építmény, valamint
- c) a telephely fenntartását, őrzését szolgáló építmény
- d) a különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen belül lakó rendeltetés elhelyezhető szolgálati vagy saját használatú lakóépületben.
- e) Különleges beépítésre szánt terület építési övezetében nem helyezhető el:
 - ea) A sajátos rendeltetés kiszolgálásán túli üzemi építmény.
 - eb) A sajátos rendeltetést zavaró bármely építmény.

37. Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület [Kmg]

41.§

- (1) Különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen építési övezeteiben elhelyezhető:
 - 1. mezőgazdasági üzemi rendeltetés,
 - 2. mezőgazdasági termeléssel összefüggő kereskedelmi, szolgáltató, tároló rendeltetés,
 - 3. az állattartással összefüggő rendeltetés
 - 4. lovas turisztikai rendeltetés,
 - 5. a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó rendeltetés, valamint
 - 6. a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetést (szociális épület, iroda, raktár, porta stb.) céljára szolgáló építmény.
- (2) A különleges mezőgazdasági üzemi területek sajátos előírásai:
 - a) A zöldfelületi arány 40%-án háromszintű növényzet telepítendő, jellemzően a telekhatárok mentén vagy a telek kötelező zöldfelületként szabályozott részén.
 - b) A szabályozási terven jelölt helyeken az építési övezeten belül sajátos zöldfelületek, a telek be nem építhető erdősítéssel fedett része, valamint egyszintes vagy háromszintes növényállománnyal fedett része is kijelölésre kerül. Megvalósításuk a jelen rendelet zöldfelületek kialakítására vonatkozó rendelkezések 15.§-a tartalmazza.
 - c) Az előírt számú parkoló hely biztosításán túl a teheráru rakodását is telken belül kell biztosítani.
 - d) 400 m²-nél nagyobb alapterületű épület elhelyezését lehetővé tevő telken a csapadékvíz helyben tartását, és helyben történő felhasználását biztosítani kell, vagy zárt csapadéktározó vagy zöldterületi szikkasztás alkalmazásával.
 - e) Az előírt legnagyobb épületmagasság értéke – technológia szempontjából indokolt esetben – növelhető, melynek alkalmazásának lehetőségét és az eltérés feltételeit a HÉSZ 1. mellékletének 7. táblázata határozza meg.
- (3) Amennyiben országos jogszabály nem határoz meg védőtávolságot, ha az szükséges az adott rendeltetéshez, a védőtávolságot a szakhatóságok határozzák meg.
- (4) Parkolás telken belül, illetve a HÉSZ parkolásra vonatkozó egyedi szabályai alapján.

38. Különleges beépítésre szánt sport- és rekreációs terület [Ksp]

42.§

- (1) A különleges beépítésre szánt sport és rekreációs területek sajátos rendeltetés szerinti besorolása **Ksp** sport, terület **építési** övezete
- (2) A különleges beépítésre szánt sportterület építési övezetben elhelyezhető:
 - a) sport- és rekreációs lelátó rendeltetésű,
 - b) idegenforgalmi építmény,
 - c) a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó építmény, valamint
 - d) a sport és rekreációs funkciókat kiszolgáló vendéglátó, szálláshely szolgáltató építmény
 - e) a tevékenységhez szorosan kapcsolódó rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár, porta stb.) céljára szolgáló építmény.
- (2) Parkolás telken belül, illetve a HÉSZ parkolásra vonatkozó egyedi szabályai alapján.

39. Különleges beépítésre szánt temető terület [Kt]

43.§

- (1) Különleges beépítésre szánt temetőterületen elhelyezhető:
 - 1. egyházi és világi kegyeleti épület,
 - 2. ravatalozó,
 - 3. hűtőház,
 - 4. sírbolt, emlékmű,
 - 5. urnafal,
 - 6. hamuszóró parcella és berendezései,
 - 7. kereszt, harangláb, emlékoszlop,
 - 8. virág és kegyeleti kellék árusításához szükséges rendeltetés, valamint
 - 9. a tevékenységhez szorosan kapcsolódó kiszolgáló rendeltetés (szociális épület, iroda, raktár,

- hulladékártoló, porta stb.) céljára szolgáló építmény.
(2) A temetőterület telekhatára mentén – ahol az fizikailag lehetséges – növény-sáv létesítendő.

TIZENEGYEDIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

XIV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

44.§

- (1) A területfelhasználási egység telkén elhelyezhető építmény rendeltetését az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet [26–30/B. §] határozza meg. Az elhelyezhető építmény – a helyi építési szabályzat eltérő rendelkezésének figyelembe vételével – egy vagy több rendeltetést tartalmazhat.

„(1) 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.

- (2) A közút, a vasút elhelyezése céljára – más jogszabályi előírás hiányában – legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani a vonalvezetési jellemzők figyelembe vételével:

- gyorsforgalmi út (autópálya, autótűt) esetén 60 m,
- főút esetén 40 m,
- országos mellékút esetén 30 m,
- helyi gyűjtőtűt esetén 22 m,
- kiszolgáló út esetén 12 m,
- kerékpárút esetén 3 m,
- gyalogút esetén 3 m,
- kétvágányú vasút esetén 20 m,
- egyvágányú vasút esetén 10 m.

- (3) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.”]

- (2) A **Köu** jelű közúti közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen elhelyezhető:

- országos és helyi közúthálózati elem és annak csomópontja,
- tömegközlekedési megállóhely és építménye,
- várakozóhely (parkoló),
- kerékpárút, gyalogos út, járda, mindezek zöldfelületi elemei, vízvezetési és környezetvédelmi létesítményei,
- közmű- és hírközlési létesítmény, valamint
- üzemanyagtöltő állomás és létesítményei

- (3) A **Kök** jelű kötöttpályás közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló területen elhelyezhető:

- vasúti vágány, műtárgy, műszaki és biztonsági berendezés, ezek működtetéséhez szükséges építmény,
- állomás épület és kiszolgáló létesítményei
- raktár, szolgálati lakás, iroda,
- állomáshoz kapcsolódóan kiskereskedelmi-vendéglátó létesítmény,
- egyéb közlekedési pálya, várakozóhely (parkoló) mindezek zöldfelületi eleme, vízvezetési és környezetvédelmi létesítménye, valamint
- közmű- és hírközlési létesítmény.

40. Zöldterület – közpark [Zkp], közkert [Zkk]

45.§

- (1) Zöldterületen a jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 27. §.(1) (3)] nevesített építményeken túl az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

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

- (2) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatóknak kell lennie.

- (3) A zöldterületen elhelyezhető a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület.
- (4) A zöldterület telkén épület legfeljebb 7,50 m beépítési magassággal helyezhető el.
- (5) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, valamint megengedett legnagyobb beépítettségének mértéke a sajátos használatok szerint a következő:
 - a) közkert esetében
 - aa) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,
 - ab) a legkisebb zöldfelület: 60%,
 - b) közpark esetében
 - ba) a megengedett legnagyobb beépítettség: 3%,
 - a legkisebb zöldfelület: 70%.”]

(2) A zöldterületek [Zkk és Zkp] sajátos előírásai:

- (3) A területen különösen elhelyezhető
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény,
 - b) a terület fenntartásához és védelméhez szükséges építmény, valamint
 - c) a terület használói számára kialakított parkoló
 - d) és közlekedési út

41. Erdőterület [Ev, Eg,]

46.§

(1) Erdő területen a jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 28. § (1) (3)] nevesített építményeken túl az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

[„(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.

(2) Az erdő területfelhasználási célja szerint:

- a) védelmi,
- b) gazdasági,
- c) közjóléti lehet.

(3) A védelmi erdőben – az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével – épületet elhelyezni nem lehet.

(4) Az erdőterület telkén

- a) gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel,
- b) közjóléti rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. ”]

- (1) Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeken a kezelési terv előírásai az irányadóak.
- (2) Az erdőterületen belül kijelölt övezetek az alábbiak:
 - 1. Ev védőerdő
 - 2. Eg gazdasági erdő
- (3) Erdőterületen építmény – a hatályos jogszabályi előírásokkal [Az erdőről, az erdő védelméről és az erdő-gazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 77-83. § szakaszai] összhangban – csak kivételesen indokolt esetben, az erdőterület igénybevétele mellett helyezhető el.
- (4) Erdőterületen, elsősorban
 - a) az erdőgazdálkodást szolgáló, valamint
 - b) az elsődleges rendeltetéssel összhangban álló építmény helyezhető el.
 - c) Azokon az erdőterületeken melyeket a magasabb rendű jogszabályok alapján volt szükséges erdő övezetbe sorolni a jelenlegi, kialakult területhasználat megszüntetésével, az ott kialakult lakó vagy mezőgazdasági üzemi funkció megtartható, felújítható, bővíthető.

42. Mezőgazdasági területek

47.§

(1) Mezőgazdasági területen a jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 29. § (1)-(4)] nevesített rendeltetéseket szolgáló építmény az alábbi kiegészítésekkel helyezhető el:

[„(1)-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.

(2) A mezőgazdasági terület:

- a) kertes,
- b) általános mezőgazdasági terület lehet.

- (3) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdésben foglalt telek kivételével –
 1. a 720 m²-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
 2. a 720–1500 m² közötti területnagyságú telken – a nádas, a gyeper és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével – legfeljebb 10%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
 3. az 1500 m²-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el.
 - (4) A mezőgazdasági területen – a (8) bekezdés kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m², egyéb művelési ág esetén 6000 m² telekterület felett helyezhető el úgy, hogy az a megengedett 10%-os beépíttség felét nem haladhatja meg. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet.
 - (5) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 10%-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.
 - (6) A birtokközpont telkén az (1) és a (4) bekezdésben foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.
 - (7) Indokolt esetben a birtokközpontoz tartozó más telken kiegészítő központ alakítható ki, ha a központ beépítettsége a központhoz tartozó összes telek területe után számított beépíthetőségi mértéket nem éri el. Ilyen esetben a telephely beépítettsége a bejegyzett korlátozás szerinti beépíthetőségi mértéket nem haladhatja meg.
 - (8) Mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A különálló lakóépület beépítési magassága legfeljebb 7,5 m lehet. ”]
- (2) Építmény elhelyezésére, illetve birtokközpont kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll – elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.

43. Kertes mezőgazdasági terület [Mk]

48.§

- (1) Az övezetben a vonatkozó jogszabály [OTÉK 29. § (5)-(7)] szerinti birtokközpont nem alakítható ki.
- (2) Az **Mk/1** övezetben, a kertes mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett, vagy zártkerti művelési águ telken építmény legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhető el. A területen lakóépület is elhelyezhető.
- (3) Lakóépületek esetén legalább öt méteres előkertet kell tartani a szabályozott, tervezett út által kialakítandó telekhatártól.
- (4) Az **Mk/2** övezetben elhelyezkedő legfeljebb 3 % beépítettségi mértékig elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el szabadon állóan, legfeljebb 4,0 m épületmagassággal. Az övezetben lakóépület nem létesíthető.

44. Általános mezőgazdasági terület [Má]

49.§

- (1) Az általános mezőgazdasági területen kijelölt övezetek az alábbiak:
 - a) **Má-1** Jellemzően szántó művelési águ területek
 - b) **Má-2** Jellemzően gyeper, rét, legelő művelési águ
- (2) Az **Má-2**, jellemzően gyeper, rét, legelő művelési águ területeken:
 - a) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke legfeljebb 3%,
 - b) különösen az állattartással kapcsolatos építmények helyezhetők el,
 - c) lakóépület nem építhető

45. Vízgazdálkodási terület [V]

50.§

- (1) A vízgazdálkodási terület övezetében a jogszabály vonatkozó rendelkezéseiben [OTÉK 30. § (1)-(2)] nevesített építményeken kívül, az alábbi építmények külön jogszabályok keretei között is elhelyezhetők:

[„ (1) A vízgazdálkodással összefüggő területek:

1. a folyóvizek medre és parti sávja,
2. az állóvizek medre és parti sávja,
3. a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,
4. a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,

5^a vízbázis területek,
6. a hullámterek,
(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet. ”]

- (2) A területen különösen elhelyezhetőek:
- a felszíni vízrendezés létesítménye és műtárgya,
 - a meder használatával, fenntartásával összefüggő műszaki-technológiai létesítmény,
 - hídpillér
 - egyéb közmű létesítmények

46. Különleges beépítésre nem szánt közmű övezet [KbKm]

51.§

- (1) A különleges beépítésre nem szánt közmű terület elsősorban közmű építmények, valamint azok kiszolgáló építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezeten belül épület csak a közművek kiszolgálását biztosító tevékenység, rendeltetése számára helyezhető el.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó:
 - beépítési mód szabadonálló,
 - az alakítható legkisebb telekméreteket 300 m²
 - a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%
 - a megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke 7,5 m.
- (4) A technológiai berendezések esetében az egyes műtárgyak magassága az előírt megengedett legnagyobb építménymagasságtól eltérő is lehet, legfeljebb 20 méteres magasságig a beépíthető terület 20%-át nem meghaladó mértékben.
- (5) Közmű övezet, gázátadó állomás **KbKm**
Az övezetben épületek legfeljebb 10%-os beépítettséggel helyezhetők el.

47. Idegenforgalmi- turisztikai célú, beépítésre nem szánt különleges övezet [Kbld]

52.§

- (1) Az övezet a település belterületének nyugati szélén idegenforgalmi és turisztikai hasznosításra kijelölt terület sajátos használatának és építési lehetőségeinek szabályozása érdekében került meghatározásra.
- (2) Az övezetet igényes, parkosított területként kell kialakítani.
- (3) Az övezetben elhelyezhető, kialakítható:
 - horgász- és kiszolgáló építményei,
 - pihenő- és rekreációs terület,
 - idegenforgalomhoz kapcsolódó közösségi építmények,
 - kereskedelmi- szolgáltató épület,
 - vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - művelődési, oktatási célú épület
 - sportolási célú terület és építményei
 - egészségügyi célú építmények
 - a tulajdonos és használó számára szolgáló lakás
 - kialakítható „Tanyasi udvarház”, ahol lakóépület a hozzá tartozó állattartó épületek, a népi hagyományokhoz tartozó kézműipari tevékenység számára szolgáló épületek, valamint a szükséges tároló és kiszolgáló épületek helyezhetők el.
- (4) Az épületek elhelyezésénél a következő előírásokat is be kell tartani:
 - A beépítés módja szabadonálló,
 - A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a,
 - Az alakítható legkisebb telekterület 1 ha,
 - A létesíthető maximális **épületmagasság** 7,5 méter.
 - Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (5) A terület a szabályozott rendeltetésre történő felhasználása, valamint az épületek elhelyezése számára a szabályozási terven jelölt régészeti lelőhely, mint területhasználatot korlátozó tényező jelenik meg.

48. Természetközeli terület [Tk]

53.§

- (1) A település természetközeli területeinek lehatárolását a szabályozási terv tünteti fel.

(2) A természetközeli terület övezeteiben épületet elhelyezni nem lehet.

TIZENKETTEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

54.§

- (1) A HÉSZ a kihirdetésétől számított 30. napon lép hatályba.
- (2) A HÉSZ előírásait a hatálybalépése napját követően indult építési hatósági ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A HÉSZ hatálybalépésével egyidejűleg a Sáránd Község Helyi Építési Szabályzatáról, szóló 12/2001. (X.3.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.



Szántó József
polgármester



Dr. Bálint Erika
jegyző

Sáránd, 2018. november 20.

A kihirdetés napja 2018. november 20.

Záradékolta:



Dr. Bálint Erika
jegyző

