

Sáránd Község Önkormányzati Képviselő-testületének  
 11/2001. (X. 3.) KT. sz. rendeletével jóváhagyott 11/2009. (VI.10.), 2/2012.(I.30.)  
 4/2012. (III.08.) és 22/2014.(VIII.25.) KT. sz. rendeleteivel módosított  
 Helyi építési szabályzata egységes szerkezetben

# SÁRÁND KÖZSÉG

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

### 2001-2014

Sáránd Község Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. törvény felhatalmazása és az 1990. Évi LXV. tv. 16.§. alapján, az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, az alábbi rendeletet alkotja:

#### A rendelet hatálya

##### 1.§.

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban :HÉSZ) hatálya a település teljes igazgatási területére kiterjed
- (2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.
- (3) A település igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a (2) bekezdésben meghatározott alaprendelet, valamint a település helyi építési szabályzata alapján szabad.
- (4) Jelen szabályzat használata során alkalmazni kell az igazgatási területre készített szabályozási tervlapokat.
 

1. melléklet	- Sz-1/m*	Külterület szabályozási terv	M= 1:10 000
2. melléklet	- Sz-2/mxx	Belterület szabályozási terv	M= 1: 4 000 <sup>1</sup>
3. melléklet	- Sz-2/b	Településközpont szabályozási terv	M= 1: 500
4. melléklet	- Országos- és térségi övezetek lehatárolása		A/3 <sup>2</sup>
- (5) A szabályozási tervlapokon kötelezően betartandó jelölések, szabályozási elemek.
  - Építési övezet jele
  - Beépítési mód
  - Építménymagasság
  - Beépítettség maximális mértéke
  - Alakítható minimális telekterület
  - Szabályozási vonal (meglévő és tervezett)
  - Területegység határa
  - Építési övezet határa
  - Építési vonal
  - Belterületi határ (meglévő, tervezett, megszüntetendő)
  - Szabályozási szélesség
  - Védőtávolság
  - Utcaképi védelem

<sup>1</sup> A 4/2012.(III.8.) és 22/2014.(VIII.25.) Önk. rendelettel módosított szabályozási terv.

<sup>2</sup> A 4/2012.(III.08.) Önk. rendelet kiegészítése (Új Hész. melléklet !)

## A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI.

### 2.§.

- (1) A település igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

- I. lakóterületek
- II. vegyes területek
- III. gazdasági területek
- IV. különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

- V. közlekedési területek
- VI. zöldterületek
- VII. erdőterületek
- VIII. mezőgazdasági területek
- IX. egyéb területek

- (2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.
- (3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

## AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### <sup>3</sup> I. LAKÓTERÜLETEK

#### A lakóterületek tagozódása

### 3.§.

A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő területfelhasználási egységekre tagolódnak:<sup>4</sup>

- Lf-1 Falusias lakóterület ( nagytelkes )
- Lf-2 Falusias lakóterület ( szokványtelkes )
- Lke Kertvárosias lakóterület

- (1) A területfelhasználási egységek a szabályozási terven feltüntetett módon, építési övezetekre tagolódnak, melyek előírásait jelen rendelet tartalmazza, a következő elnevezések ill. besorolások szerint:

Lf-1 Falusias (nagytelkes) lakóterület, földszintes, oldalhatáronálló, az adott utcára utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkert, vagy előkert nélküli beépítéssel.

Lf-2 Falusias (szokványtelkes) lakóterület, földszintes, oldalhatáronálló, előkert, vagy előkert nélküli beépítéssel.

Lke- 1 Kertvárosias lakóterület (általános)

Lke- 2 Kertvárosias lakóterület (lakónegyed – családiházias beépítéssel)

Lke- 3 Kertvárosias lakóterület (lakónegyed – sorházias beépítéssel)

<sup>3</sup> 11/2009.(VI.10.) KT. Sz. rendelettel módosítva

<sup>4</sup> A lakóterületek övezeteinek elnevezése az Oték jelöléseinek megfelelően, jelen bekezdésben is korrigált módon változik. Az elnevezés változása formai elem, mely a teljes Hész-ben átvezetésre került. A névváltozást, ezt követően az aláhúzott, piros színnel övezeti jel mutatja. A névváltoztatás egyúttal a Hész mellékletét képező szabályozási tervlapokon is megtörtént.

## A telekrendezés általános előírásai

### 4.§

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés, (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a Helyi Építési Szabályzat előírásainak megfelelően történhet.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új telek eléri az övezetben előírt telekterületet, szélességet és mélységet.  
Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonal) mérete indokolt esetben 15 %-al csökkenthető.

## A lakóövezeti telkek beépítésének általános előírásai

### 5.§.

- (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthető intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.
- (2) A telkeken az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjármű elhelyezését biztosítani kell vagy:
  - a) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
  - b) az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 3x5méter nagyságú szabad területen. E területet az épületek elhelyezésére vonatkozó szabályok szerint kell kijelölni, és a telek beépített területéhez kell hozzászámítani.
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 1,40-1,80 m közötti magasságban helyezendő el.
- (4) Az előkert méretét a szabályozási terv az utcában kialakult jellemző állapot figyelembevételével határozza meg, három kategóriában.  
Ha az építési oldalon a telek túlságosan tompa, vagy hegyes szögű ( 90 °-tól 20°-al kisebb, vagy nagyobb szöget bezáró), akkor az előkert mélysége az építési oldalon értendő
  - a) Előkert nélküli beépítés: 0,0 m
    - Olimpia utca déli oldalán lévő ingatlanok
    - Rákóczi utca, Nagy utca és Ady E. utcák közötti szakaszán
  - b) Hagyományos (kis) előkertes beépítés: 1,5 m
    - Olimpia utca, Szabadság utca, Kossuth utca, Kölcsey utca, Bagosi út, Petőfi utcák által határolt területen lévő ingatlanok, illetve a határoló utcák túloldalán lévő telkek esetében, kivéve az Olimpia utca déli oldala és a Bagosi utca északi oldala.
  - c) Általános előkertes beépítés: 3,0 m
    - Az előző két pontban fel nem sorolt valamennyi meglévő és tervezett falusias és kertvárosias lakótelek esetében.

- (5) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl. Különálló mezőgazdasági terménytároló építménymagassága 4,0 m, az állattartó épület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter lehet.

### **Az építési telek hátsó határának speciális szabályai.**

#### **6.§.**

##### 1.) A „nagy mélységű” telkek beépítése:

- a) A nagyméretű telkek esetében a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
- b) Nagyméretű teleknek az építési telek minősül, melynek az építési oldalon mért mélysége a 100 métert eléri. Az építési hely hátsó határa legfeljebb a telek hosszának 35 %-a lehet.

##### 2.) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:

- a) A József Attila utca (és tervezett folytatása) mentén található, vasúti területre telekvéggel lenyúló ingatlanok hátsó telekhatárának beépítésére vonatkozó külön előírások:
- b) Az építési hely a telek hosszának legfeljebb az utca felőli 50 %-a.
- c) A tároló, állattartó és egyéb gazdasági épületek, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon helyezhetők el.
- d) A hátsó telekhatárt egységes építészeti megjelenést eredményező módon kell, az oda kerülő kerítéssel lezárni. Az ide kerülő kerítést minimum 80 %-os átláthatósággal, épített kivitelben, 2-2,5 méter közötti magassággal kell megépíteni. A kerítést növényzettel kell befuttatni.
- e.) A vasútvonal szélső vágányától számított 50 m-en belül építmény csak a külön jogszabályban előírt feltételekkel – a vasút üzemeltetőjének előzetes állásfoglalása alapján – helyezhető el.

### **A lakóövezetekre vonatkozó általános előírások.**

#### **7.§.**

- (1) A közterület felől minden önálló (lakófunkciójú) építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.
- (2) Az oldalkertek minimális méretét jelen szabályzat építési övezetenként, eltérő módon határozza meg, a következők szerint:
  - a) Az Lf-2 falusias lakóterületeken az oldalkertek minimális szélessége 6, 0 méter. Ez az érték, abban az esetben, és kizárólag lakóépület esetén 4, 0 méterig csökkenthető, ha a meglévő szomszédos épületektől mért előírás szerinti távolság és a 6, 0 m szélességű oldalkert biztosítása esetén, egy legalább 7, 0 méter szélességű lakóépület nem helyezhető el. Ebben az esetben a szomszéd épület nem éghető anyagokból készülhet és a rajta lévő nyílászárók az OTÉK 37.§. (4) bekezdésben előírt méretűek lehetnek.

- (3) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható minimális telekterületet jelenti.
- (4) Az előkertek méretét az építési szabályzat övezetenként határozza meg, jelen szabályzat 5.§ (4) bekezdésében.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5 m mélységig, maximum 8, 0 méter épületszélesség alkalmazható.
- (6) A lakóövezetekben (Lf övezetekben) létesülő épületeket 30°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Ettől enyhébb lejtésű tető csak a kertvárosi övezetben engedélyezhető. Az Lf-1 építési övezetben 35-45 fokú dőlésszögű tető építhető. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok és színek alkalmazhatók. Utcai homlokzaton, tájidegen építészeti elemek, anyagok, színezés nem alkalmazható. Ennek értelmében:
  - (a) földszintes épület tetőhéjazataul cserép, pala, vagy (a védett utcák kivételével) bitumenes zsindely alkalmazható. A tetőfedő anyagok színe: sárgászörös, vörös, barna, vagy sötétszürke.
- (7) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, saroktelek esetében, ha a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, szabadonálló beépítés is engedélyezhető, az utcában meghatározott előkert mélység biztosításával. Az oldalkertekre vonatkozó övezeti előírásokat ez esetben is be kell tartani.
- (8) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:
  - a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77. Pontja tartalmazza.
  - b) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35.§. (6), (7) (elő-, oldal- és hátsó kertek előírásai), valamint a 31.§. (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.
  - c.) Terepszint alatti építményt csak az építési helyen belül lehet elhelyezni, az előírt beépíthetőségi mértéken felül a további 10 %-ot nem haladhatja meg.

**Lf-1 építési övezet**  
**Falusias (nagytelkes) lakóterület**  
**8.§.**

- (1) Az övezetbe a Szabályozási terven Lf-1 területfelhasználásra jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 4,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények, elhelyezésére szolgál.

- a) A falusias lakóterületen elhelyezhető ( az OTÉK 14. §. (2) bek. 8. Pontja szerint) :
- Lakóépület
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
  - Kézműipari épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény

b) Nem helyezhető el az OTÉK 14.§.(2) bekezdés 8. pontja szerinti üzemanyagtöltő

- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően a kialakult oldalhatáron álló, vagy attól legfeljebb egy méterre épülhet az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározott előkert, vagy előkert nélküli beépítéssel. Az övezetben utcaképi védelem alatt álló, és a kiemelt utcaképi védelemre jelölt utcákon, utcarészekben az épületek elhelyezésének, építészeti kialakításának, további szabályait is be kell tartani, mely előírásokat a helyi értékvédelmi rendelet továbbiakkal egészíti ki.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron Álló	<u>Lf-1</u> O	2000	20	100	20	4,0

Szabadonálló beépítési mód meglévő telek esetében csak saroktelek beépítésénél engedélyezhető. A telek maximum 60 méter mélységben építhető be, vagy minimum 10 méter hátsó kertet kell kialakítani. Az állattartó épület az utcai telekhatártól legalább 30 méterre helyezhető el.

- (5) A telek területének min. 60 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az utcavonalon „második” épület is építhető a kerítéssel egybeépítve - az utca felől nézve – a kialakult telek oldalhatárától legalább 2,0 m-re. Az épület hosszúsága, az utcával párhuzamosan legfeljebb 6,0 m lehet. Ezen épület funkciója a lakóépület kiegészítő helyiségein és a hagyományosan kialakult mezőgazdasági terménytárolón kívül, gépkocsitároló is lehet, de annak bejárata csak „hátról”, a kert felől nyílhat. Az épület funkciója – külső megközelítésű – üzlet is lehet. Az épület csak nyeregtetővel fedhető, melynek héjalása a lakóépületével meg kell, hogy egyezzen. Az utcategellyel párhuzamos gerincű nyeregtetős épület utcára merőleges mérete legfeljebb 6,0 m lehet.

Az épület utcai felőli homlokzatmagassága legfeljebb 3,0 m lehet.

A lakóépület és az így kialakított „második” épület között legalább 4,0 m-es távolságot kell kialakítani kocsibejáró részére. Meglévő „második” épületet a helyén vissza lehet építeni- rendeltetésének megváltoztatása esetén is – eredeti épületkontúrjának megtartásával.

- (7) Az utcai kerítések épített jelleggel, tömör (falazott) lábazattal és pillérekkel, a gyalogos bejárati részt áthidaló, falazott boltíves kiképzéssel kell megépíteni, az épület homlokzatával egységes építészeti megjelenéssel.
- A kerítés magassága 1,6 – 1,8 m közötti ( de a csatlakozó kerítésekhez igazodó) értékben határozandó meg.
  - A kerítésmezők kitöltéséhez fa, fém (kovácsoltvas) alkalmazható. Tömör lemezkitöltés nem létesíthető. A kerítés lakóépület előtti szakaszának kitöltő mezői kovácsoltvas anyaggal, áttört formában készítenők, míg a kerítés más részein tömör, faanyagú deszka mezőket kell kialakítani.
  - A kerítés színezéséhez csak a környezethez illeszkedő, helyben hagyományos színek használhatók. (A kitöltő kerítésmezők színei, a fehér, vörös, világos- közép-sötétbarna, zöld színek közül választható.)
  - Az utcafronti épület építésével, bővítésével, átalakításával egyidejűleg, az utcai kerítések övezeti előírásoknak való megfelelést is biztosítani kell. A szükséges terveket az épület engedélyezési tervdokumentációjának részeként kell benyújtani.
- (8) Az eredeti helyén az eredeti épületkontúr betartásával visszaépíthető a lakóépület, valamint az utcai kerítéssel egybeépített „második” épület. Eredeti épületnek az 1945 előtt épült, utcára merőleges gerincű nyeregtetős, tornácos ház minősül.

**Lf-2 építési övezet**  
**Falusias lakóterület**  
**9.§.**

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-2-vel jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető (az OTÉK 14. §. (2) bekezdésének 1-4 pontja szerint) :
- Lakóépület
  - Mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Szálláshely szolgáltató épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
  - Kézműipari épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
- b) Nem helyezhető el az OTÉK 14.§. (2) bekezdés 8. pontja szerinti üzemenyagtöltő.

- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkert, vagy előkert nélküli beépítéssel. (Az utcaképi védelem alatt álló, és az építészeti karaktervédelemre jelölt utcákon, utcarészeken az épületek elhelyezésének, építészeti kialakításának, további szabályait is be kell tartani, mely előírásokat a helyi és műemlékvédelmi előírások tartalmazzák.)
- (5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmény min-max építmény magassága (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Oldalhatáron Álló	$\frac{Lf-2}{O}$	650	18	-	30	4,0 -5,0

Szabadonálló beépítés csak meglévő telek esetében saroktelek beépítésénél engedélyezhető. Közbülső telek esetében pedig csak akkor, ha a szomszédos épülettől előírt 6 méteres építmények közötti távolság megtartása esetén az épület az építési oldal telekhatárától 3 m-nél távolabb kerülne.

- (6) A telek területének min. 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Utcával párhuzamos nyeregtetős, kerítéssel egybeépített „második” épületet csak abban az esetben lehet a helyén visszaépíteni, megtartani vagy korszerűsíteni az övezetben, ha a lakóépület is eredeti kontúrral épül meg, valamint a kerítés is eredeti formában és mérettel épül.

**Lke-1 építési övezet**  
**Kertvárosias lakóterület**  
**10/1.§.**

- (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lke -vel jelölt lakóterületek tartoznak.
- (2) Az övezet maximum 5,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (3a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető (az OTÉK 13.§. (2) bekezdésének 1-3 pontok alapján) :
- Lakóépület (legfeljebb 4 lakásos )
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
  - Kézműipari épület
  - Helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
- b) Nem helyezhető el az OTÉK 14.§. 8. pontja szerinti üzemanyagtöltő



- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva 3,0 méteres előkerttel.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telkek						Építmény min-max építmény magassága (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépített- sége %	
Ooldalhatáron Álló	<u>Lke</u> O	600	18	35	30	-5,0

- (5) Az övezetben legfeljebb 4 rendeltetési egységet magába foglaló épület helyezhető el.

**3 Lke-2 és Lke-3 építési övezet**  
**Kertvárosias lakóterület**  
**10/2. §**

- (1) Az övezete Sáránd délnyugati oldala mellett létesülő új lakónegyedben kijelölt kertvárosias lakóterületek tartoznak.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- legfeljebb kétlakásos lakóépület,
  - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épület, legfeljebb 2 rendeltetési egységgel.
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Az Lke-3 övezetben legfeljebb 6 lakásos lakóépület.
  - a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
    - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- c) Az övezetben nem helyezhető el:
- gazdasági és kézműipari épület, állattartó épület
  - szálláshely szolgáltató épület
  - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) a) Az övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, 5 méter mélységű előkerttel.
- b) A 20 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül (Lke-3 övezetben a telek méretétől függően az utcával párhuzamosan sorolt rendeltetési egységekből álló) szabadon álló épület elhelyezés is megengedett.
- (4) a) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében - a következő táblázat szerint kell meghatározni:

övezeti jel	beépítés módja	Az alakítható telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Rendeltetési egységenkénti telekhányad m <sup>2</sup>
		legkisebb területe m <sup>2</sup>	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)			
Lke-3	O	900	30	25	30	7,5**	90
Lke-2	O	550	18	25	30	4,5**	180

\*\* Az övezetben előírt építménymagasság értéke egyben az építhető legnagyobb utcai homlokzatmagasságot is jelenti.

(6) Az övezetben teljes közművesítettség kötelező.

(7) A megengedett legkisebb zöldfelület, a telekterület 50 %-a

(8) Az övezetben az épületek és kerítések megjelenésére vonatkozó, következő kiegészítő előírásokat is be kell tartani.

- a) Az utcafronti épületeken csak magas tető és cserépfedés alkalmazható. (Kék és zöld színű tetőhéjazat nem alkalmazható.)
- b) Az utcafronti, az Lke-3 övezetben az utcafronti és sétány felőli kerítés elkészítéséhez csak téglá-, beton-, fa, vas tartószerkezet, és deszka-, fém pálcás-, kovácsoltvas kitöltés alkalmazható. Fémlemez megmunkálási hulladék, műanyaglemez nem használható.
- c) Az épületek és kerítések színezéséhez csak a tájegységre jellemző hagyományos, színek használhatók. (Rikító, erős, vagy szokatlan színezés nem alkalmazható.)
- d) A közterületre telekvéggel néző ingatlanok esetében legalább 5 m mélységű hátsókerítést kell elhagyni, melyet gondozott kertként, vagy parkosított területként kell használni, illetve fenntartani.

(9) a rendeltetési egységekhez számított gépkocsik telken belül épületben helyezendők el.

## II. VEGYES TERÜLETEK

### Általános előírások

#### 11.§.

(1) Sáránd területén az OTÉK 6.§. (3) és 15. §. Alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére:

TV : településközpont vegyes terület

került kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel. A Helyi Építési Szabályzat az adottságokat és elvárásokat figyelembevéve, a fenti területeket további övezetekre bontja:

„TV-1/A” Településközpont vegyes terület, hézagosan zárt- zárt sorú beépítéssel, oktatási, művelődési, egyházi, sportlétesítmények

„TV-1/B” Településközpont vegyes terület, hézagosan zárt- zárt sorú beépítéssel kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, igazgatási, egyházi létesítmények elhelyezésére.

**TV-1/A építési övezet**  
**Településközpont vegyes terület**  
**12.§.**

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, telekigényes intézmények elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Igazgatási épület
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Sportépítmény
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú, előkert nélküli.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

A z é p í t é s i t e l e k						Előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Hézagosan zárt-, Zárt sorú	TV-1/A HZ, Z	360	-	-	35	4,0-5,50

- (5) A telkek területének min. 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (6) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni. Részleges közművesítés esetén legfeljebb 5 évre 30 %-os beépítettséggel.

**TV-1/B építési övezet**  
**Településközpont vegyes terület**  
**12.§.**

- (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra

- (2) a) Az övezetben elhelyezhető:
- Igazgatási épület
  - Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
  - Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)
- b) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- (3) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően zárt sorú, vagy hézagosan zárt sorú, előkert nélküli.
- (4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telkméreteket, a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telkek						Előírt min-max építménymagasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Hézagosan zárt-, Zárt sorú	TV-1/B HZ, Z	360	12	30	50 70*	4,0-5,50**

\* saroktelkek esetén, teljes közművesítés mellett

\*\* Kötelező utcai homlokzatmagasság. A tömb belsejében 4,0- 7,5 m min-max. építménymagasságot kell tartani.

- (6) A telkek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.
- (7) Az övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.  
Részleges közművesítés csak legfeljebb 5 évre létesíthető. Ez esetben a beépítettség a 30 %-ot nem haladhatja meg.

### III. GAZDASÁGI TERÜLETEK

#### Általános előírások

#### 13.§.

- (1) A település területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,
- Gksz-1 : Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
  - Gip-1 : Ipari gazdasági terület (különálló iparterületen lévő)
  - Gmg : Mezőgazdasági – gazdasági terület

került kijelölésre, melyet ilyen megbontásban a településszerkezeti terv is tartalmaz, illetve jelen szabályzatépítési övezetként alkalmaz.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> A gazdasági övezeteinek elnevezése az Oték jelöléseinek megfelelően, jelen bekezdésben is korrigált módon változott. Az elnevezés változása formai elem, mely a teljes Hész-ben átvezetésre került. A névváltozást, ezt követően az aláhúzott, piros színnel övezeti jel mutatja. A névváltoztatás egyúttal a Hész mellékletét képező szabályozási tervlapokon is megtörtént.

- (2) A telkek beépítésének általános szabályai:
- A gépjárművek elhelyezését jelen szabályzat 5.§. (2) bekezdése szerint és módon szükséges biztosítani.
  - A beépítési mód általában szabadonálló, de a Gip-1 ipari gazdasági terület kivételével, ha az érintett utca jellemző beépítése ezt indokolta, a telekadottságok és a tüztávolságok lehetővé teszik, oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető.
  - A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.
  - A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.
  - Melléképületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

**Gksz-1 építési övezet**  
**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**  
**14.§**

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tüzéptelep, raktáráruházak, stb. ) elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
  - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - Igazgatási és iroda épület
  - üzemanyagtöltő, szerviz
  - Sportépítmény
- b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	<u>Gksz-1</u> SZ	1000	20	50	30	9,0

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20%.
-

**Gksz-2 építési övezet**  
**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**  
**14/2.§**

- (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Az övezetben elhelyezhető :
- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
  - A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások
  - Igazgatási és iroda épület
  - üzemanyagtöltő, szerviz
  - Sportépítmény
- c) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31.§. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
  - Egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt max. építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	<u>Gksz-2</u> SZ	800	20	35	50	5,0

- (4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 15 %.
- (5) A telek beépítése során betartandó egyéb követelmények:
- a) Az építési telken csak egy épület, épületegyüttes helyezhető el.
  - b) A földszinti padlóvonal a legközelebbi útkoronához viszonyított +0,15 és +0,45 m között határozandó meg.
  - c) Az épület alatt pince létesíthető, de abban garázs nem alakítható ki.
  - d) Az építési hely meghatározása: A szabadonálló beépítés szabályainak megfelelően, ahol az előkert mérete 5 méter, a telek be nem építhető hátsó területe a vasúti pálya szélső sínvonalától számított 20 méteren belüli része, de minimum 6 méter hátsó kert elhagyása kötelező, az oldalkert minimális mérete 3,0 méter.
  - e) A 20 kV-os magas feszültség elektromos légvezetékétől mért 3,0- 3,0 méteres védőtávolságon belül, a fentiek figyelembe vétele mellett sem helyezhető el épület.
  - f) A vasúti pályatest felé eső kerítés terve is az építési engedélyes tervdokumentáció részét kell, hogy képezze.

**Gip-1 építési övezet**  
**Ipari gazdasági terület**  
**15. §.**

- (1) Az övezet a lakóterületek közé ékelődő gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál. Azokéra, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az övezetben csak a nem zavaró gazdasági tevékenység számára helyezhető el épület.
- (3) A meglévő területeken kívül újabbak nem alakíthatók ki. Az ipari gazdasági tevékenység számára a rendezési terv ipari parkokat, önálló iparterületeket jelölt ki.
- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Építmény min-max homlokzat magassága (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	<u>Gip-1</u> SZ	2000	25	50	40	9,0

- (6) A telek minimális zöldterületi fedettsége 25 %.
- (7) A (3) bekezdésnek megfelelően a meglévő ipari területeken kívül újabb lakóterületek közé ékelődő ipari gazdasági területek nem alakíthatók ki. A meglévő telek rendezése, megosztása során a kialakuló telek méreteit jelen szabályzat előírásait alapulvéve kell meghatározni.
- (8) Meglévő, már kialakult telkekre vonatkozóan is be kell tartani az épülettávolságokat és a legkisebb zöldterület mértékét.
- (9) Az előkert mérete 15,0 m.

**Gmg építési övezet**  
**(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület**  
**16.§.**

- (1) Az övezetbe a meglévő és újonnan létesülő mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység befogadására alkalmas.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Az építési telek						Előírt min-max építmény magasság (m)
Beépítési módja	Övezeti jele	Legkisebb Területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)	Legnagyobb Beépítettsége %	
Szabadonálló	<u>Gmg</u>	10000*	30	50	40	<sup>6</sup> 10,0**

A táblázatban jelölt minimális alakítható telekméret a meglévő telkek megosztása, telekalakítása, bővítése esetén alkalmazható. Új (jelenleg mezőgazdasági területek) bevonásával történő telekalakítás, azaz új majorok létesítése esetén legalább 1 hektár egybefüggő gazdasági területet kell alakítani.

<sup>6</sup>\*\* Az övezetben legfeljebb 2 teljes építményszint + tetőtéri szint létesíthető. (Fsz + 1 emelet + tetőtér beépítés.)

- (3) A szakhatósági előírások alapján (amennyiben szükséges) védőterületet kell meghatározni. A védőterületet az építési telekhez kell csatolni, vagy az építendő köteles azt biztosítani. A védőterületen belül lakó-, (szolgálati lakás kivételével) szállás-és üdülőépület nem építhető, azok részére telek nem alakítható.

\* Kialakítására és fenntartására vonatkozóan az OTÉK 38. §. (7) bekezdésében előírtakat kell betartani.

Telken belül az egyes építmények közötti távolságok vonatkozásában az OTÉK 36. §. (4) Bekezdés szerinti előírásokat kell betartani.

- (4) Az épületeket legalább 15 m-es előkerttel kell elhelyezni a közterület felől.

## I V . K Ü L Ö N L E G E S T E R Ü L E T E K

### Általános előírások

#### 17.§.

- (1) A település területén az OTÉK 6.§. (3) és 24.. alapján azon létesítmények számára melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek, és a jelen szabályzatban eddig felsorolt beépítésre szánt területi, övezeti kategóriákba nem, vagy csak korlátozásokkal tartoznak, különleges besorolású területek lettek kijelölve, a következők szerint. <sup>7</sup>

a) Beépítésre szánt különleges építési övezetek:

Ksp Sportolási célú különleges terület

Ktem Temető különleges terület

TP Templomkert különleges terület

b) Beépítésre nem szánt különleges övezetek: <sup>8</sup>

*Kk-id Idegenforgalmi- turisztikai célú különleges terület*

<sup>6</sup> A 2/2012.(I.30.) Önkormányzati rendelet módosítása

<sup>7</sup> A különleges területek övezeteinek elnevezése az Oték jelöléseinek megfelelően, jelen bekezdésben is korrigált módon változik. Az elnevezés változása formai elem, mely a teljes Hész-ben átvezetésre került. A névváltozást, ezt követően az aláhúzott, piros színnel övezeti jel mutatja. A névváltoztatás egyúttal a Hész mellékletét képező szabályozási tervlapokon is megtörtént.

<sup>8</sup> A 4/2012.(III.8.) Önkormányzati rendelet kiegészítése



**Ksp - jelű övezet  
( sportterület)  
18.§.**

- (1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható intézmények (sporttelep) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket Területi Tervtanácson kell bemutatni, és elvi építési engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (3)
  - a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.
  - d) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>.
  - e) A létesíthető maximális építménymagasság 9,0 méter.

**Ktem - jelű övezet  
(Temetők, kegyeleti parkok területe)  
19.§.**

- (1) Az övezetbe a temetők és a kegyeleti parkok tartoznak.
- (2) A temetők, kegyeleti parkok területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, emlékház, családi sírkamrák) helyezhetők el.
- (3) <sup>9</sup>A területet legalább 1,50 m, de legfeljebb 1,80 m magas tömör falazott kerítéssel, vagy élő sövénnel körül kell keríteni. *A temető védőtávolsága a temető területén kívül, de egészében- vagy részben annak területén belül is kijelölhető. Amennyiben a szabályozási terv a temető területét érintően olyan védőtávolságot jelöl ki, amely más közösségi létesítmény felőli (pl. sport terület) kölcsönös védelmet hivatott szolgálni, a fejlesztést megvalósítani szándékozó tulajdonos ingatlanának határán, vagy azon belül, zajvédő fal építése is kötelező.*
- (4)
  - a) A beépítés módja szabadonálló.
  - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 10 %-a.<sup>10</sup>
  - c) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m<sup>2</sup>.
  - d) A létesíthető maximális építménymagasság 4,0 méter. *Ez alól kivételt képez a ravatalozó épülete, mely esetében a létesíthető legnagyobb építménymagasság 7,5 m.*
- (5) —<sup>11</sup>
- (6) *Ahol a szabályozási terv a temető területén belül zajvédő fal létesítését írja elő, ott a zajvédő falat olyan tulajdonsággal kell megépíteni, hogy a temető területéhez csatlakozó övezet megengedett legnagyobb nappali zajterhelése és a temető csendes övezetében meghatározott megengedett legnagyobb zajterhelése közötti eltérést (15 dB-t) ki tudja szűrni.<sup>12</sup>*

<sup>9</sup> Kiegészítve a 22/2014. (VIII.25.) önk rendelet alapján

<sup>10</sup> Módosítva a 22/2014. (VIII.25.) rendelettel

<sup>11</sup> Törölve a 22/2014. (VIII.25.) önk. rendelettel

<sup>12</sup> A 22/2014. (VIII.25.) önk. rendelet kiegészítése

**TP - jelű övezet**  
**(Templomkert különleges terület)**  
**20.§.**

- (1) Az övezet a templom és környezetének kialakítására szolgál.
- (2) Az övezetben a meglévő templom épületén és az ahhoz tervezett összekötő épületen kívül más épület nem helyezhető el.

<sup>13</sup>**Kk-id - jelű övezet**  
**(Idegenforgalmi- turisztikai célú, beépítésre nem szánt különleges övezet)**  
**20./A.§.**

- (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:*
  - (a) *Horgászto és kiszolgáló építményei,*
  - (b) *pihenő- és rekreációs terület,*
  - (c) *idegenforgalomhoz kapcsolódó közösségi építmények,*
  - (d) *kereskedelmi- szolgáltató épület,*
  - (e) *vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,*
  - (f) *művelődési, oktatási célú épület*
  - (g) *sportolási célú terület és építményei*
  - (h) *egészségügyi célú építmények*
  - (i) *a tulajdonos és használó számára szolgáló lakás*
  - (j) *Kialakítható „Tanyasi udvarház”, ahol lakóépület a hozzá tartozó állattartó épületek, a népi hagyományokhoz tartozó kézműipari tevékenység számára szolgáló épületek helyezhetőek el.*
  - (k) *valamint a fentiekhez szükséges tároló és kiszolgáló épületek.*
- (4) *Az épületek elhelyezésénél a következő előírásokat is be kell tartani:*
  - (a) *A beépítés módja szabadonálló,*
  - (b) *A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a,*
  - (c) *Az alakítható legkisebb telekterület 1 ha,*
  - (d) *A létesíthető maximális építménymagasság 7,5 méter.*
- (5) *Az övezetet teljes körművesítéssel kell ellátni.*
- (6) *Az övezetben az OTÉK 42. § (2) bekezdése szerint számított telke belüli személygépkocsi elhelyezési kötelezettséget az oték. 42.§. (10) bekezdés alapján megállapított települési önkormányzati parkolási rendelet 50%-ra csökkentett értékben állapítja meg, a terület településen belüli elhelyezkedésére, a használati sajátosságokra, tervezett tömegközlekedési ellátottságra és a terület forgalmi terheltségére való tekintettel.*

<sup>13</sup> A 4/2012.(III.8.) Önkormányzati rendelet kiegészítése

## VI. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

### 21.§.

- (7) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) –a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével-, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

<sup>3</sup> A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu-1 Közlekedési terület - közúti  
 Köu-2 Közlekedési terület - gyalogos övezet  
 KÖk Közlekedési terület - kötöttpályás (vasúti)

- (8) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:

Országos főút 40 m  
 - 47 sz. főút (Debreceni utca)

Települési főút 22 m  
 - 4809 sz. út ( Hajdúbagosi út)

Települési mellékút (gyűjtőút) 22 m  
 - Olimpia utca (Petőfi utca és 47 sz. fkl közötti szakasza)

Települési mellékút (gyűjtőút) Meglévő- megmaradó szélességgel

- Olimpia utca (Petőfi utca és 47 sz. fkl közötti szakasza)
- Nagy utca (Bocskai utcától déli irányban lévő szakasza)
- 

Települési mellékút (gyűjtőút) 16 m szélességgel

- Olimpia utca (Petőfi utcától keleti irányban szakasza)
- Pacsirta utca
- Kiss utca
- Ady Endre utca 13- 25 sz. közötti szakasza
- Nagy utca 1- 25 sz. közötti szakasza

Külterületi fő dűlőutak esetén 16 m  
 Kiszolgáló utak esetén 12 m  
 Kerékpárút esetén 3 m

- (9) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló :  
 -közlekedési létesítmények  
 -közművek és hírközlési létesítmények

- (10) A vasúti területeket az Sz-2 jelű szabályozási terv tünteti fel.

- (11) KÖu\* -jelű gyalogos övezet Az Olimpia utca környezetében tervezett új lakónegyed szabályozási terven jelölt gyalogos övezete.

## VII. ZÖLDTERÜLETEK

### Általános előírások 22.§.

- (1) A település területén az OTÉK 6.§. (3) és 27.§. alapján a belterületen:  
   KP    Közpark  
 Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

### Z-1 övezet Közparkok területe 23.§.

- (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.  
 Gyermekkocsival, kerekesszékkal is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) Az övezetben elhelyezhető:- a pihenést és testedzést szolgáló építmények  
   (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb. )  
   - vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely  
   - a terület fenntartásához szükséges épület
- (4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhetők el, melyeket csak vezető tervező tervezhet.
- (5) Az úttengellyel párhuzamosan fasorok kialakításra kell törekedni.

## VIII. ERDŐ TERÜLETEK

### Általános előírások 24.§.

- (1) A település igazgatási területén az OTÉK 6.§. (3) és 28.§. alapján az erdőterületek övezetekre való bontása a településszerkezeti terv területfelhasználásra vonatkozó meghatározásai alapján:
- |    |   |
|----|---|
| Ev | védelmi célú erdő                             |
| Ee | egészségügyi-szociális, turisztikai célú erdő |
| Eg | gazdasági célú erdő                           |

Övezetek kerültek megkülönböztetésre.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> A erdőterületek övezeteinek elnevezése az Oték jelöléseinek megfelelően, jelen bekezdésben is korigált módon változott. Az elnevezés változása formai elem, mely a teljes Hész-ben átvezetésre került. A névváltozást, ezt követően az aláhúzott, piros színnel övezeti jel mutatja. A névváltoztatás egyúttal a Hész mellékletét képező szabályozási tervlapokon is megtörtént.

**Ev övezet**  
**Védelmi rendeltetésű erdők**  
**25.§.**

- (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.
- (2) Területükön épület nem helyezhető el.

**Ee övezet**  
**Egészségügyi-szociális, turisztikai erdők**  
**26.§.**

- (2) Az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetőek el, maximum 2 %-os beépítettséggel.
- (3) A megengedett maximális építménymagassága 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

**Eg övezet**  
**Gazdasági erdők**  
**27.§.**

- (1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetőek el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.
- (2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.
- (3) A megengedett maximális építménymagasság 3,5 m. Az épületeket szabadonállóan kell elhelyezni.

<b>IX . MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK</b>
-------------------------------------

**Általános előírások**  
**28.§.**

- (1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK 6.§.(3) alapján és a 29.§. előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre: <sup>15</sup>

M-1	(döntően ) szántó művelésű terület
M-2	(döntően ) gyep, legelő művelésű terület
M-3	kertgazdálkodásra szolgáló terület
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.
- (4) A szabályozási terven a vízügyi szakvélemény alapján beépítésre alkalmatlannak jelölt terület, jelen állapotában nem beépíthető. Építés csak mérnöki beavatkozás után, statikai és talajmechanikai szakvélemény birtokában történhet.

<sup>15</sup> A mezőgazdasági területek övezeteinek elnevezése az Oték jelöléseinek megfelelően, jelen bekezdésben is korrigált módon változott. Az elnevezés változása formai elem, mely a teljes Hész-ben átvezetésre került. A névváltozást, ezt követően az aláhúzott, piros színnel övezeti jel mutatja. A névváltoztatás egyúttal a Hész mellékletét képező szabályozási tervlapokon is megtörtént.

**M-1 övezet**  
**(döntően) Szántó művelésű terület**  
**29.§.**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket jelen előírás.38.§. (3) bekezdése figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 2 ha nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakóterület legfeljebb 1 % lehet. Építhető legnagyobb építményterület 5000 m<sup>2</sup> lehet a telekmérettől és a beépítettségtől függetlenül.
- (4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat 39.§(3) előírásaival összhangban, valamint a Hortobágyi nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.
- (5) Az elhelyezhető épületek karaktere a helyi hagyományoknak megfelelő és magastetős kell legyen.

**M-2 övezet**  
**(döntően) Gyep, legelő művelésű terület**  
**30.§.**

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyep, legelő művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet. A telekalakítás és építés feltételei a meghatározó tevékenységhez igazodva kerültek meghatározásra.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.
- (3) Épületeket jelen előírás 38.§.(3) figyelembevételével a legalább 3 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével. Az épületek, tömbösített formában helyezendők el.
- (4) A HNP. védőzónáján belül lévő területeken a növénytermesztéssel és állattartással kapcsolatos termékfeldolgozás, ipari, mezőgazdasági-ipari tevékenység, valamint a nagyüzemi állattartás létesítményei jelen szabályzat 39.§(3) előírásaival összhangban, valamint a Hortobágyi nemzeti Park Igazgatóságának jóváhagyása mellett helyezhetők el.

**M-3 övezet**  
**Kertgazdálkodásra szolgáló terület**  
**31.§.**

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrésztetek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.
- (2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 3,5 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal legfeljebb 0,30 m lehet akkor, ha a telekterület legalább 800 m<sup>2</sup> nagyságú.
- (3) a) Az épületeket a Városkúti területen, valamint a Bánomkert északi (régii osztású, nagyobb telkeket tartalmazó) részén szabadonállóan, 10,0-es előkerttel kell elhelyezni.  
 b) A Bánomkert déli (keskeny telekosztású) részén, az épületeket oldalhatáron állóan (csurgó távolságra, azaz e telekhatártól 0,5 m-re) kell elhelyezni, ahol az előkertek méretét „saktáblaszerű” beépítést eredményező módon, váltakozó mélységgel kell meghatározni, mely 5,0 illetve 15,0 m. Az oldalkertek mérete itt is legalább 6,0 m legyen, keskenyebb telek esetén az OTÉK 29.§. (4) bekezdés szerint kell eljárni.
- (4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház ( a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészteten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (6) Az övezetben 3000 m<sup>2</sup>- nél kisebb telek nem alakítható ki.
- (7) 3000 m<sup>2</sup>- nél nagyobb telek esetén az OTÉK 29.§. (3) bekezdése szerint helyezhető el építmény legfeljebb 4,50 m-es építménymagassággal.
- (8) Terepszint alatti építmény további 1,5 %-os beépítettségig helyezhető el.

<b>X . EGYÉB TERÜLETEK</b>
----------------------------

**VT övezet**  
**Vízgazdálkodási területek**  
**32.§.**

- (1) VT jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik(hidrogeológiai védőidom) Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízisport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el.

**<sup>16</sup>Tk övezet**  
**Természetközeli terület**  
**32/A.§.**

- (1) Az övezetbe a település igazgatási területén lévő, szabályozási terven „Tk” övezeti jellel ellátott, és lehatárolt ex-lege védett szikes tó területe tartozik
- (2) Az Oték. 30/A.§. előírásának megfelelően az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A övzet területén, és közvetlen környezetében az illetékes természetvédelmi hatósággal kell egyeztetni, bármilyen célú és mélységű környezeti beavatkozást.

<b>X I. MEZŐGAZDASÁGI HASZNOSÍTÁSÚ TÁVLATBAN BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>
---

**M-1/T övezet**  
**33.§.**

- (1) Azon mezőgazdasági hasznosítású területek, melyek a településszerkezeti terv elhatározása szerint távlatban beépítésre szánt területek (ipari vagy lakóterületek) lesznek.
- (2) A területeken a jelenleg folyó mezőgazdasági művelés átmeneti hasznosításként tovább folytatható. Művelési ág változtatás nem engedélyezhető.
- (3) A tartalék területeken építményt elhelyezni nem lehet.

<b>X II. ÉPÍTÉSZETI ÉRTÉKEK VÉDELME</b>
---

**Az építészeti környezet védelme**  
**34.§.**

- (1) A település épített környezetének védelme, építészeti-utcaképi jellegzetességeinek megőrzése érdekében bevezetésre kerülő védelmi fokozatok:
  - a) Településszerkezeti védelem
    - Az utcák és térbővülteinek vonalvezetése, jellemző aránya, ennek és az ezt követő épületek beépítési módjának és arányainak következtében kialakult térélmény, valamint a jellegzetes telekstruktúra megőrzése érdekében településszerkezeti védelem alatt áll a településközpont szabályozási terven körülhatárolt része.
    - A védett területen a meglévő közterületi határokat, azok jellegzetes értéket képviselő vonalvezetését, a határoló épületek, kerítések, kapuzatok helyi értéket képviselő elhelyezési módját, arányait, megváltoztatni csak abban az esetben lehet, ha a tervezett beavatkozás a védett karakterhez való jobb alkalmazkodást, a még egységesebb és értékesebb utcakép kialakulását segíti.
    - A terület közlekedési területein, köztéri teresedésein pavilonok, épületek elhelyezése nem megengedett.

<sup>16</sup> A 4/2012.(III.08.) Önk. rendelet kiegészítése (Új előírás !)



b) Kiemelt utcaképi védelem

- A településképet alapvetően meghatározó, a hagyományos építészeti értékek megjelenítése szempontjából legértékesebb utcaképek megőrzése érdekében került bevezetésre.
- A hagyományos építészeti értékeket legtisztábban megőrző utcaszakaszok:
  - Nagy utca 64- 76. sz. közötti szakasza
  - Nagy utca 55- 59. sz. közötti szakasza
  - Ady Endre utca 9- 15. Sz. közötti szakasza
  - Olimpia utca 1- 11. Sz. közötti szakasza
- A védett utcaszakaszokon a kiemelten védett és helyi védettségű épületek által meghatározott, helyi értéket képviselő építészeti megjelenést (a kerítések, kapuzatok, épületek arányait, anyaghasználatát, színezését, díszítésének hangulatvilágát megváltoztatni tilos. A védett utcaszakaszon létesülő, vagy átépítésre, felújításra kerülő építményeket a védett értékekkel összhangban, azokhoz szigorúan és hűen igazodva kell megtervezni, és megépíteni. (Csak a védett épületekkel harmonizáló anyagok, színezés, léptékrend, építési paraméterek, és díszítés alkalmazható.)

c.) Utcaképi védelem

- A település hagyományos építészeti értékeit részben, vagy egészében hordozó utcaképek megőrzése érdekében került bevezetésre.
- A hagyományos építészeti értékeket részben, vagy egészében megjelenítő utcaszakaszok:
  - A Nagy utca mindkét oldala a Rákóczi utca és Olimpia utca közötti szakaszon, valamint az Ady Endre utca, kivéve a kiemelt védelem alatt álló utcaszakaszokat.
- A védett utcaszakaszon a védett épületek által képviselt építészeti arányokhoz, színekhez, és anyagokhoz szükséges igazodni. Azok szerves egységét megbontani nem lehet.

c) Kiemelt helyi építészeti értékvédelem:

- A település hagyományos építészeti értékeit részben, vagy egészében hordozó épületek megőrzése érdekében került bevezetésre.
- (Felsorolását a helyi értékvédelmi rendelet tartalmazza.)

d) Helyi építészeti értékvédelem:

- A település hagyományos építészeti értékeit részben, vagy egészében hordozó épületek megőrzése érdekében került bevezetésre.
- (Felsorolását a helyi értékvédelmi rendelet tartalmazza.)

**A Helyi értékvédelemmel kapcsolatos külön szabályozás**  
**35.§.**

- (1) Az épített környezet helyi védelméről, annak általános szabályiról, jelen Helyi Építési szabályzat elhatározásait alapulvéve, külön helyi rendelet intézkedik. E rendeletben kerülnek meghatározásra, a külön e célból készülő helyi értékvédelmi kataszter alapján, a helyi védelem alá kerülő épületek, ebben kerülnek rögzítésre a védettséget indokló építészeti jegyek és kerül kidolgozásra, az épületekre vonatkozó részletes szabályozás, a tulajdonosokat terhelő kööttségek, a védettséggel járó jogok és támogatás módja és mértéke.

**XIII. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK**

**36.§.**

- (1) Az Étv. 20. §-ának (1) bekezdésében meghatározott célból a rendezési tervben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre változtatási, telekalakítási, illetőleg építési tilalom rendelendő (rendelhető) el.
- (2) A tilalmakkal kapcsolatosan az Étv. 20,21,22,23 §. előírásait kell alapul venni.

**XIV.KÖRNYEZETVÉDELMI RENDELKEZÉSEK**

**Felszín alatti vizek védelme**

**37. §.**

A vízbázisok védelmét biztosító hidrogeológiai védőidom kijelöléséig a "A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelménél a 123/1997.(VII.18.)Korm. rendelet előírásait kell alkalmazni.

A település közigazgatási területe IV/2 vízminőségvédelmi területi kategóriába tartozik.

- (1) A település belterületén tilos a szennyvizek szikkasztása. A közüzemi hálózattal ellátatlan területeken átmenetileg (a közüzemi hálózat kiépüléséig) megengedett a műszaki és környezetvédelmi követelményeknek megfelelő, szippantással ürített közműpótlók használata.
- (2) Meglévő szennyvízcsatorna-hálózat esetén a meglévő kibocsátók esetében az önkormányzat (a közműpótló további használatának beszüntetésével) rákötési kötelezettséget ír elő.
- (3) Szennyvíz-hálózattal ellátott területen új létesítményt (kibocsátót) tervezni, megvalósítani és üzemeltetni csak a hálózatra való rákötéssel lehet.

- (4) Fentiekén túlmenően szennyvizet elhelyezni csak a kiépített hálózatban, vagy a szennyvíztisztító telepen lehet. Így tilos kutakba szennyvizet belevezetni, kútban hulladékot elhelyezni.
- (5) A település belterületén az ásott kutak megszüntetésére az önkormányzat kötelezést ír elő. A bármilyen okból felhagyott kutakat vízzáró módon tömedékelni kell.
- (6) A település közigazgatási területén vízkivételi hely (talajvíz-, vagy mélyfúrású kút) csak vízjogi engedély alapján létesíthető.

### **Felszíni vizek védelme**

#### **38. §**

- (1) A közcatornákba vezetett vízminőség vonatkozásában a 34/1993.(XII.23.)KTM rendelettel módosított 4/1984-es OVH rend. minőségi paramétereit kell biztosítani a kibocsátóknak.
- (2) Tisztítatlan szennyvíz a 48.§ 1-5. pont szerint helyezhető el, közvetlenül élővíz befogadóba vezetni tilos. Az élővízbe vezetett tisztított szennyvizek minőségének (a felszíni vizek, vízfolyások vízminőségének védelme érdekében) ki kell elégíteni a 33/1993.(XII.23.)KTM rendelettel módosított 3/1984-es OVH r. minőségi követelményeit.
- (4) A Kösely és Tóció csatornák vízfolyásait természetes, vagy természetközeli környezetben kell tartani. Biztosítani kell a Vízügyi törvényben meghatározott vízügyi kezelői sávot. A partszakaszok területhasználatában a természetvédelmi hatóság és a természetvédelmi törvény (1996. LIII. Törv.) előírásait kell érvényesíteni.

### **Talajvédelem**

#### **39. §.**

- (1) A termőföld védelmét az 1994. évi LV. Törvény alapján kell biztosítani. Művelési ág változást csak a törvényben előírtak betartásával lehet végrehajtani.
- (2) A talaj termőrétegének védelmi követelményeit az MSZ 21476 szabvány szerint kell megvalósítani.
- (3) Az ásványvagyon védelme érdekében az illegális anyagnyerési helyeket meg kell szüntetni, a roncsolt területeket rekultiválni kell. Geológiai ásványi anyag kitermelést csak legális, (az 1993. évi XLVIII. Bányászati törvény alapján) engedélyezett bányatelken szabad folytatni. (A közigazgatási területen csak prognosztikus ásványianyag-nyerőhely került megjelölésre a szabályozási tervlapon!)
- (4) A bel-, és külterületen folytatott állattartás során gyűjtött alom, híg-, és szilárd trágya tárolása felhasználásig a talaj és felszíni vizek szennyeződésének teljes kizárásával történhet.

- (5) A település környezet köztisztasága érdekében a helyi Környezetvédelmi rendelet, valamint a Hulladékgyűjtési rendeletben foglaltakat kell betartani.
- (6) A településrendezési terv megvalósításából eredő pítésekhez –nyomvonalas létesítmények (gáz, szennyvíz – csak hatósági engedély alapján kitermelt ásványi nyersanyagokat (kavics, homok, agyag ) lehet felhasználni.

### **Levegőtisztaság- védelem**

#### **40. §**

- (1) A belterületet levegőtisztaság szerinti övezetekre való felosztását az önkormányzat jelen rendeletben határozza meg:  
*„Kiemelten védett” kategóriába tartozik:*  
 Természetvédelmi területen: (070/A,078/A,B 080/1A,B, 094/F,G,H, 096/B,F hrsz-ú területeken
- (2) A levegőtisztasági kategóriákra megállapított levegőminőségi határértékek komponensenkénti értékeit a 21/1986.(VI.2.)MT r., a 4/1986.(VI.2.)OKTH rendelkezés, valamint az 5/1990.(XII.6.)NM r. (mint immissziós h.é.) alapján az MSZ 21854-1990 szabvány állapítja meg.
- (3) A légszennyező forrás bejelentése és a határértékek betartása a Kibocsátó kötelessége, ellenőrzése az illetékes I. fokú környezetvédelmi hatóság feladata.
- (4) A hőenergia-előállítás során alkalmazandó fűtőanyagokra vonatkozóan
- A település vezetékes gázzal ellátott térségeiben az önkormányzat fogyasztói rákötési kötelezettséget írhat elő.
  - Tilos műanyag, gumi, textil, és veszélyes hulladékok égetése.
  - Növényi hulladékokat, fűrészport csak az előírásoknak megfelelő tüzelőberendezésekben szabad égetni. Ennek engedélyezése a Környezetvédelmi Felügyelőség hatásköre.
- (5) Tarlóégetés, növényi hulladékok égetése esetén a Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás szakhatósági állásfoglalását kell kérni.  
 Az egyetértő állásfoglalás hiányában az égetésre irányuló kérelmet meg kell tagadni.
- (6) A hígtrágyát és a fekáliás szennyvizet külön zárt, szivárgásmentes tárolóban kell gyűjteni és elhelyezni elszállításig.  
 A hígtrágya és szippantott szennyvíz gyűjtése és lerakása csak az önkormányzat engedélyével történhet a kijelölt helyen.
- (7) A veszélyes és mérgező hulladékokat különválasztva kell gyűjteni. Begyűjtését, ártalmatlanítását, elhelyezését az önkormányzat biztosítja.

## **Zaj- és rezgésvédelem**

### **41. §**

A település belterülete a terület-felhasználási övezeteknek megfelelő zajvédelmi övezetekre tagolódik.

Az egyes övezetekben érvényes építésből, üzemi tevékenységből és közlekedésből származó zaj-, és rezgésterhelések megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjeit a jelenleg érvényben lévő 4/1984(I.23.)EüM r. valamint az önkormányzat helyi zajvédelmi rendelete írja elő.

Az érvényben lévő zajvédelmi besorolások alapján:

#### 1. Csendes (Z1) övezetbe tartoznak:

- az oktatási, nevelési intézmények területei,
- a forgalomtól elzárt területek (fürdő, temető, kegyeleti park, pihenőpark),
- belterületi védett természeti terület.

Az övezeten belüli zajterhelési határértékeket a rendelet 1. sorszámhoz tartozó területi funkciója alapján kell érvényesíteni.

#### 2. Iparterület (Z4) kategóriába tartozik:

- az ipari-gazdasági fejlesztési területek.

Az övezeten belüli zajterhelési határértékeket a rendelet 4. sorszámhoz tartozó területi funkciója alapján kell érvényesíteni.

#### 3. Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel (Z2) területi kategóriába tartozik:

- a város egyéb belterülete.

Az övezeten belüli zajterhelési határértékeket a rendelet 2. sorszámhoz tartozó területi funkciója alapján kell érvényesíteni.

## **Lakóépületek zajvédelme**

### **42. §**

(1) A lakóépületek csendigényes funkcióinak védelmét általánosságban az alábbi zajvédelmi megoldásokkal kell biztosítani:

- Csendigényes épületfunkció, helyiség, tevékenység zajforrás irányába való tájolását, elhelyezését kerülni kell. Kialakult állapotoknál utólagos zajvédelmi megoldások (épületakusztikai védelem, funkcionális átrendezés) alkalmazásával kell számolni.
- A fokozott zajvédelmi igényű épületeknél (előkert nélküli épületek, nagy forgalmú városi utak környezetében lévő épületek, oktatási, nevelési, pihenési célú épület) zajvédeleme elsődlegesen:
  - a védendő funkciók megfelelő, zajvédelmi igényű tájolása,
  - az építéstervezéskor a várható zajszintnek megfelelő épületakusztikai méretezés, (hangszigetelt falszerkezet és nyílászárók),
    - előkertes beépítésnél az utcai kerítés zajvédelmi célú kialakítása,
    - a zavart helyiségek funkcióváltása, amely kiváltja a csendigényes funkciót.

## **Ipari és raktárterületek zajvédelmi előírásai**

### **43. §**

- (1) Az üzemek, raktározási területek üzemeltetését úgy kell végezni, hogy az előírt zajterhelési határértékek teljesüljenek. A zajkibocsátással járó tevékenységek várható terheléseit újaknál a tervezés, engedélyezés során, meglévőeknél utólagosan kell bemutatni, illetve zajvédelmi tervkészítéssel kell az előírt határértékeket biztosítani.  
A telephelyekre vonatkozó kibocsátási határértékek megállapítását a 12/1983. (V.12.)MT rendelet értelmében az I. fokú környezetvédelmi hatóságtól meg kell kérni.
- (2) Az ipari és raktárterületeken úgy kell a létesítményeket elhelyezni, hogy a szomszédos lakóterületek felé az előírt határértékek teljesüljenek.
- (3) Amennyiben az iparterületen lakó, vagy intézményi funkció is létesül a területi kategóriára megállapított határértékeknek a védendő épület homlokzata előtt 2 m-re kijelölt észlelési ponton kell teljesülnie.

### **Védőtávolságok**

#### **44. §**

A területen kijelölt védőtávolsággal működtethető tevékenységek:

- *Állattartó telepek:* egyedileg javasolt védőtávolsággal határolandók le. A védőtávolságok mértékét a szabályozási terv rögzíti azzal a kitéttel, hogy amennyiben a telephely eredeti funkciója változik, újra kérni kell a védőtávolság megállapítását az önkormányzattól.
- *Vonalas létesítmények:* (út, vízfolyás, energiavezetékek) védőövezetét, védőtávolságait a mindenkor érvényben lévő vonatkozó szabályok, és előírások alapján kell biztosítani.
- a tervezett védőerdővel
- *A vízkivételi művek:* általánosságban a 123/1997.(VII.18.)Korm. r. alapján: a belső védőövezet 10 m, a külső védőövezet 100 m.  
A hidrogeológiai védőidom későbbi kijelölés szerint kerül megállapításra.
- *A szeméttelep:* felszámolásáig a telephely körül 1000 m védőtávolságot indokolt tartani.

<b>XV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK</b>
-------------------------------

**45.§.**

- (1) Ezen rendelet ( Helyi Építési Szabályzat ) 2001. XI. 1. napján lép hatályba.
- (2) A folyamatban lévő ügyekben a kérelem benyújtásakor hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) <sup>3</sup> Az önkormányzat 12/2001. (X. 3.) sz. KT. rendeletével jóváhagyott Helyi építési szabályzat mellékletét képező Sz-1 és Sz-2 –jelű szabályozási tervlapok hatályukat veszítik, helyettük a 2.§. (1) bekezdésben felsorolt, módosításokkal javított, (egybeszerkesztett) új jelölési szabályok szerint elkészített tervlapok (Sz-1m, Sz-2m ) alkalmazandók.

**Hatálybalépések:**

- 11/2001.(X.23.) KT. sz. (Hatályba lép: 2001. 11. 01.)
- 11/2009.(VI.10.)KT. sz.
- 2/2012.(I.30)KT.Sz. (Hatályba lép: 2012. 02. 01.)
- 4/2012.(III.08.) KT. sz. (Hatályba lép: 2012. 04. 8.)
- 22/2014.(VIII.25.) KT. sz. (Hatályba lép: 2014. 09. 09.)

**Egységes szerkezetbe foglalva:  
Sáránd, 2014. szeptember 8.**

.....  
Nagy Józsefné  
polgármester

.....  
Dr. Bálint Erika  
jegyző

Az egységes szerkezetbe foglalt önkormányzati rendelet közzétételének napja:  
2014. szeptember 9.

*A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
ALKALMAZÁSÁVAL KAPCSOLATOS FOGALMAK*

(1) A helyi építési szabályzatban szereplő beépítési módok értelmezése:

a) Szabadonálló beépítés:

A saját telken előírt elő-, oldal-, és hátsókert által határolt építési helyet, minden oldalról a telek beépítetlen része veszi körül.

b) Oldalhatáronálló beépítés:

A saját telken előírt építési hely, a telek egyik oldalhatárán a szomszédos telek oldalhatárával közvetlenül érintkezik A kötelező építési vonal ténylegesen a telek oldalhatárán van. Ez alól kivételt képeznek:

- Ha az építési oldalon a telek túlságosan tompa, vagy hegyes szögű ( 90 °-tól 20°-al kisebb, vagy nagyobb szöget bezáró) Ezen esetben az oldalhatáron való építés 0,5-3,0 m közötti telekhatártól való, változó távolságú beépítést is jelenthet.
- Ha a szomszédos telken elhelyezkedő épülettől mért, övezetben előírt tűztávolság betartása esetén, az épület az építési oldalt jelentő oldalhatáron nem volna elhelyezhető. Ebben az esetben az oldalhatárra való építés a telekhatártól való 0,5-3,0 m közötti távolságra történő építést jelent.

c) Hézagosan zárt sorú beépítés:

Ha a telken az épület utcavonalra történő beépítése mellett az épületek együttese a telek egyik oldalhatárára kerül, míg az együttest a további két oldalon a saját telek beépítetlen része veszi körül.

Az épület tetőgerince az utcával párhuzamos. A szomszéd telkeken egymástól min. 4 (3) m távolságban elhelyezett épületeket az utcavonalon a homlokzattal szervesen összeépített legalább 3,0 méter magas homlokzatszerű, épített kerítés ill. kapuépítmény köti össze.

d) Zárt sorú, ha az utcavonalra vagy ahhoz előkerttel csatlakozó épületek nyílás nélküli tűzfalai (határfalai) közvetlenül egymáshoz csatlakoznak.