

**Kisgyőr Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
1/2023. (I.18.) önkormányzati rendelete**

**Kisgyőr község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Kisgyőr Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Bükk Nemzeti Park Igazgatósága; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Igazgatóhelyettesi Szervezet; Országos Vízügyi Főigazgatóság, Észak-magyarországi Vízügyi Igazgatóság; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Mérésügyi Főosztály, Útügyi Osztály; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Országos Atomenergia Hivatal; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály; Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Önkormányzat; Borsodgeszt Község Önkormányzata; Bükkaranyos Község Önkormányzata; Bükkzentkereszt Község Önkormányzata; Bükkzsérc Község Önkormányzata; Cserépfalu Község Önkormányzata; Harsány Község Önkormányzata; Kács Község Önkormányzata; Miskolc Város Önkormányzata; Sály Község Önkormányzata; valamint Kisgyőr Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvé-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 9/2017. (IX.26.) önkormányzati rendeletében rögzített partnerségi egyeztetés során beérkezett vélemények alapján a következőket rendeli el:

## I. Fejezet

### Általános előírások

#### 1. A rendelet hatálya és alkalmazása

##### 1. §

(1) E rendelet hatálya Kisgyőr község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglaltakkal együttesen a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Kisgyőr Község Önkormányzatának a településképp védelméről szóló rendeletének előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.

##### 2. §

(1) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet SZT jelű szabályozási terv
- b) 2. melléklet az építési övezetek szabályozási határértékei
- c) 3. melléklet az övezetek szabályozási határértékei
- d) 4. melléklet az elővásárlási joggal terhelt ingatlanok
- e) 5. melléklet elhelyezendő személygépkocsik férőhelyeinek száma

(2) A szabályozási terven ábrázolt kötelező vonalas szabályozási elemek helyzete méretezése, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

(3) A szabályozási elemeket, illetve azok jelkulcsát a rendelet 1-3. mellékletei tartalmazzák.

(4) A szabályozási terv kötelező, javasolt és egyéb jogszabály által meghatározott szabályozási elemeket tartalmaznak. A kötelező szabályozási elemek módosításához az érintett szabályozási terv módosítása szükséges. A kötelező, a javasolt és az irányadó szabályozási elemeket a szabályozási tervek jelmagyarázata tartalmazza.

(5) A szabályozási terven

- a) szabályozási tartalommal bíró ingatlan-nyilvántartási jeleket,
  - aa) a közigazgatási határ jelét,
  - ab) belterületi határ jelét,építési övezet, övezet határként kell kezelni.
- b) a területi szabályozási elemeket
  - ba) közlekedési célú terület határát,
  - bb) zöldterület határát,
  - bc) vízgazdálkodási terület határát,egymáshoz viszonyítva övezet határként, egyéb területhez viszonyítva szabályozási vonalként kell kezelni.

## 2. Értelmező rendelkezések

### 3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Háromszintes növényállomány:** ahol a felületi minőség legalább gyep és 20 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>10.
2. **Kétszintes növényállomány:** ahol a felületi minőség legalább gyep és 20 db cserje/150 m<sup>2</sup> vagy 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>
3. **Kialakult állapotú épület:** meglévő, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, vagy ennek hiányában a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően, nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozó, jogszerűen épült épület.
4. **Kiegészítő rendeltetésű építmény:** az övezet elsődleges rendeltetését kiegészítő, főépítménynek és melléképítménynek nem minősülő építmény.
5. **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, vagy létesülő épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
6. **Oldalhatáron álló épület elhelyezés:** egyes oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben, övezetekben alkalmazandó épület elhelyezési mód, mely szerint a főépítmény legalább 5 méteres épületrésze a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten 0,5 méteren túl, de 1,5 méteren belül, kerül elhelyezésre
7. **Saroktelek:** legalább két csatlakozó – egymással legfeljebb 135°-os szöget bezáró – közterületi vagy közforgalom céljára megnyitott magánút homlokvonallal rendelkező telek.
8. **Szabadon álló épület elhelyezés:** egyes oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetekben, övezetekben alkalmazandó épület elhelyezési mód, mely szerint az épület a telekhatárral azonos építési határvonaltól mérten legalább 3 méterre kerül elhelyezésre, a szemközti oldalkert legkisebb szélességi mérete megegyezik az oldalhatáron álló beépítési mód szerinti oldalkerti mérettel
9. **Telek be nem építhető része:** a telek azon része, ahol építmény nem helyezhető el.
10. **Természeti szempontból védett terület:** Az országos ökológiai hálózat magterülete és ökológiai folyosó területe, az országos jelentőségű védett természeti értékek területe, a NARURA 2000 területek, a helyi természetvédelmi területek, valamint a tájképvédelmi szempontból védett területek.
11. **Területi szabályozási elem:** a szabályozási terven jelölt közcélú használatú területek, melyeket egymástól övezet határ, egyéb területtől szabályozási vonal választ el.

## 3. Személygépkocsik elhelyezése

### 4. §

Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket az OTÉK vonatkozó rendelkezéseire tekintettel, az e rendelet 6. melléklet szerinti szigorúbb eltérésekkel, az építési övezetek előírásai szerinti módon telken belül kell biztosítani.

#### **4. A belterülethatár módosítása**

##### **5. §**

- (1) A szabályozási terv szerinti tervezett belterülethatár által határolt területek – akár különálló módon, ütemezetten is - belterületbe vonhatók.
- (2) A belterületbe vonás feltétele, hogy a belterületbe vonandó terület közvetlenül csatlakozzon a meglévő belterülethez.
- (3) A képviselő testület belterületbe vonásra irányuló határozatát követően megindított ingatlan-nyilvántartási átvezetésre irányuló eljárás során a szabályozási terven tervezett belterületként jelölt területeket meglévő belterületnek kell tekinteni. Az ingatlan-nyilvántartási átvezetést követően a szabályozási terv alaptérképén az adatokat aktualizálni kell.
- (4) A Szabályozási terven belterületbe vonásra javasolt területeken a vonatkozó építési övezet szerinti építés a telek belterületbe vonását követően történhet.

#### *II. Fejezet* *Környezetvédelmi előírások*

#### **5. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

##### **6. §**

- (1) A természeti szempontból védett területek - külön jogszabályokban meghatározott - térbeli rendjét a szabályozási terv rögzíti.
- (2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek és a jellemző természetes rendszerek megóvását.
- (3) Közlekedési területeket és létesítményeiket - minden olyan területen, amely a szabályozási tervek szerint védett területeket érintenek, és azokat egymástól részben, vagy egészben elválasztják – úgy kell kialakítani, illetve olyan műszaki megoldást kell alkalmazni, hogy az elválasztott területek kapcsolata a továbbiakban is fennmaradjon.

#### **6. A környezeti elemek általános védelme**

##### **7. §**

- (1) A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat
  - a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
  - b) kizárja a környezetkárosítást,
  - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Natura 2000 által érintett területen az építési tevékenység feltétele a Natura2000 hatásbecslési dokumentáció elkészítése.

(3) A beruházások megvalósítása, meglévő tevékenységek folytatása, a rendeltetésmód megváltoztatása, valamint a telepengedély alapján gyakorolható tevékenység csak a környezetvédelmi kölcsönhatások ellenőrzése és a határértékek betartása mellett, a környezetvédelmi és szakhatósági előírások alapján történhet.

(4) Új létesítmény kialakításánál, valamint a meglévő, illetve új technológiák üzemeltetésénél be kell tartani a telek határán mérve a kibocsátási és a környezetterhelési követelményeket és határértékeket.

## **7. Talaj-, felszíni és felszín alatti vizek védelme**

### **8. §**

(1) Építési tevékenység a környezetében található művelés alatt lévő területek rendeltetésszerű használatát nem korlátozhatja, a termőföld minőségét negatívan nem befolyásolhatja.

(2) Talajszennyezettséggel érintett területen épület építése, bővítése a fennálló talajszennyezés megszüntetését követően lehetséges.

(3) Építési tevékenység hatására a talajerózió veszélye nem növekedhet.

(4) Védett területen tereprendezésre, területfeltöltésre csak szennyeződésmentes anyag használható.

### **9. §**

(1) A csapadékvíz elvezetéséről vagy elszikkasztásáról minden telek tulajdonosának vagy használójának gondoskodnia kell.

(2) A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

### **10. §**

A vízbázis védelme érdekében a vízbázis védőövezeteivel érintett területen

- a) olyan földmunkával járó beavatkozás, építési tevékenység, vagy területhasználat, mely a vízbázisok védőterületét a talaj szennyeződése szempontjából veszélyeztetné, nem folytatható;
- b) a korábban kialakult szennyeződések vagy a vízbázist érintő veszélyeztető tevékenységet a telek tulajdonosának meg kell szüntetnie.
- c) gépkocsi parkolása csak burkolt felületen lehetséges, gyeprácsos parkolóhely nem létesíthető

### **11. §**

Nitrát érzékeny, felszín alatti vizek szempontjából szennyeződés érzékeny területeken, országos vízminőség védelmi övezet területén

- a) létesítmények kialakítását úgy kell megoldani, hogy a 219/2004. (VII. 21.) Kormányrendelet I. számú mellékletében felsorolt anyagoknak a felszín alatti víztérbe történő közvetlen bevezetése elkerülhető legyen,
- b) a talajba és a vízfolyásokba szennyezett csapadékvíz vagy egyéb szennyvíz nem kerülhet,
- c) a gazdasági és üzemi területnek kijelölt részekén a csapadékvíz kezeléséről gondoskodni szükséges,
- d) az állattartó építményeket minden esetben vízzáró szigeteléssel kell kialakítani,
- e) trágya tárolására alkalmas építmények, tárolók nem helyezhetők el 100,0 méternél közelebb a felszíni vízfolyások, csatornák, vízelvező árkok partjától.

## 12. §

(1) Külterületen gyepgazdálkodás, valamint a termőföld művelési ágának megfelelő, a parti sáv rendeltetését és megfelelő használatát, szükség szerinti igénybevételét nem akadályozó, a meder állapotát nem veszélyeztető tevékenység folytatható.

(2) Az illetékes vízügyi igazgatóság kezelésében lévő csatornák, tározók mellett

- a) a fenntartósávot kell biztosítani, melynek szélessége 6 m,
- b) a csatorna szélétől 10 m-en belül végleges építmény a külön jogszabályban foglaltak szerint helyezhető el.

## 8. A levegő tisztaságának védelme

### 13. §

(1) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely légszennyezést vagy határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

(2) Tilos a környezeti levegő bűzzel való terhelése.

### 14. §

(1) Az érvényes környezethasználati engedéllyel rendelkező ipari és hulladékgazdálkodási létesítmények ingatlanhatárától mért 300 méteren belül lakóépület nem helyezhető el.

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védő területet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet

- a) lakóterületet, vegyes területet, különleges sport célú és különleges temető területet, zöldterületet, továbbá
- b) természeti szempontból védett területet.

## 9. Zaj- és rezgés elleni védelem

### 15. §

(1) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

(2) A zajtól védendő területeket külön jogszabályban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.

### *III. Fejezet*

### *Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások*

## **10. Az elővásárlási jogra vonatkozó előírások**

### **16. §**

Kisgyőr Község Önkormányzatát a jelen rendeletben meghatározott településrendezési célok megvalósítása érdekében az 4. mellékletben meghatározott ingatlanokra vonatkozóan elővásárlási jog illeti meg.

## **11. Telekalakításra vonatkozó előírások**

### **17. §**

(1) Az övezeti és építési övezeti paraméterekben előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telkek

a) közműépítmények elhelyezése érdekében,

b) közterület céljára

c) telekhatár rendezés céljából, a telek terület 10%-os mértékéig, amennyiben a rendezés célja a kialakult állapothoz való igazítás, kialakíthatók.

(2) Amennyiben a kialakult telek mérete kisebb az építési övezeti előírás által meghatározott kialakítható legkisebb területnél, akkor a telek területe kizárólag a szabályozási terv alapján történő közterületi határrendezés végrehajtása érdekében csökkenthető.

(3) Az építési övezetekben és övezetben a szabályozási terven meghatározott közterület kialakítás végrehajtása érdekében a szabályozás után visszamaradó telkek az övezetre és építési övezetre megállapított területek építési használatának megengedett felső határértékeitől, a meghatározott, vagy kialakult építési határvonalak méretétől eltérőek is lehetnek.

(4) Újonnan nyúlványos, nyeles telek nem alakítható ki, a magán út is nyélnek tekinthető.

(5) Telekalakítás során nem alakulhat ki közlekedési, zöld vagy közmű célú telek kivételével új zárvány, úszótelek.

(6) Az építési övezet határa javasolt telekhatárnak tekintendő.

(7) Külterületi ingatlanok esetében, az önálló övezetbe sorolt alrészelték között nem kötelező telekhatárt létrehozni.

(8) Különböző beépítésre szánt területfelhasználású telkek telekösszevonása nem megengedett.

(9) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy több övezetbe sorolt telek.

(10) A szabályozási tervlapon telekcsoport újraosztás sajátos jogintézménye által lehatárolt területen - közterületi telek kivételével - telket alakítani, telekcsoport újraosztást végrehajtani a terület vízrendszeresét, valamint adott esetben az érintett vízfolyás szakaszok Q 1-3% -os mértékadó vízhozamra történő kiépítését, mederrendezését követően lehet.

## **12. Közművek előírásai**

### **18. §**

- (1) A keletkezett szennyvizek kezelését belterületen kizárólag közműves szennyvízhálózat igénybevételével, külterületen hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezés alkalmazásával kell biztosítani
- (2) A közüzemi szennyvízhálózat megvalósulását követően a területet folytatólagosan használni kizárólag a szennyvízhálózatra való rácsatlakozás mellett lehet.
- (3) Teljes közművesítés előírása esetén a vezetékes gáz egyéb energiahordozó alkalmazásával kiváltható.
- (4) Építési övezetek közművesítését – eltérő műszaki lehetőségek kivételével – kizárólag közterületről, vagy közforgalom számára megnyitott magánútról kell megoldani.

### **13. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

#### **19. §**

- (1) A közterületek közlekedésre igénybe nem vett részén, a közlekedést és az egyes ingatlanok használatát nem korlátozó módon
  - a) zöldfelületek alakíthatók ki,
  - b) köztárgy, valamint
  - c) közmű helyezhető el, ez utóbbi kizárólag abban az esetben, ha terepszint alatt valósítható meg a közmű elhelyezése, és védőtávolságot nem igényel. Amennyiben ezek a feltételek nem teljesülnek, akkor építési telket, építési telek egy részét, vagy építési telek közterület alakításból visszamaradó részét kell igénybe venni a közmű elhelyezéséhez.
- (2) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs elfogadott közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket a szabályozási terv által a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

#### *IV. Fejezet*

#### *Építéssel összefüggő általános szabályok*

### **14. Építési övezet beépítésének alapfeltételei**

#### **20. §**

- (1) Építési övezetben új épület elhelyezésének együttes feltételei:
  - a) az építési telek megközelítését biztosító közterület, vagy ezekkel kapcsolatban álló magánút kialakítása, és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése;
  - b) az a) pont szerinti terület jelen rendeletben és ágazati jogszabályokban foglalt követelményeknek megfelelő szilárd burkolatú közúti közlekedésre alkalmas módon történő kiépítése;
  - c) az építéssel érintett ingatlan építési övezeti előírásoknak megfelelő közművesítettsége, vagy közműellátási feltételeinek biztosítása.
- (2) A tervezett szabályozási vonallal érintett telken építési tevékenység a szabályozást megvalósító telekalakítást követően végezhető, rendezett telken.
- (3) Amennyiben a telek és annak gépjárművel való megközelítését szolgáló terület között árok, vízfolyás, patak, vízmosság, csatorna művelési ágban nyilvántartott ingatlan található, úgy a területek



közötti kapcsolat jogszerű megteremtésével, a közlekedést lehetővé tevő műszaki megoldás biztosításával az – a külön jogszabályban foglaltakra tekintettel építési teleknek tekintendő.

## **16. A kialakult beépítésekre vonatkozó eltérő rendelkezés alkalmazása**

### **21. §**

(1) Amennyiben a telek kialakult beépítésének jellemzői nem felelnek meg az építési övezetre, övezetre vonatkozó paramétereknek, határértékeknek, építés, átalakítás, bővítés az alábbiak szerint történhet,

- a) amennyiben az építmény épületmagassága meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság mértékét, az épület felújítható, átalakítható, korszerűsíthető és horizontálisan bővíthető, de a bővítmény épületrészre külön számított épületmagasság nem haladhatja meg az építési övezeti előírásokat,
- b) amennyiben a telek beépítettsége meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség értékét az épület felújítható, átalakítható, korszerűsíthető és vertikálisan bővíthető a vonatkozó egyéb előírások keretei között;
- c) amennyiben az építmény része vagy egésze az építési övezetben foglalt paraméterek szerinti építési helyen kívül helyezkedik el, úgy az építési helyen kívül eső épületrész is felújítható, átalakítható, korszerűsíthető, továbbá vertikálisan bővíthető, rendeltetése megváltoztatható.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott eltérő rendelkezés, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett, vagy ennek hiányában a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően – nem az egyszerű bejelentés hatálya alá tartozóan – jogszerűen épült épületek esetében érvényesíthetők, amennyiben a kialakult beépítés a szomszédos telkek, építési telkek építési jogait nem korlátozza.

## **17. Egyéb építési előírások**

### **22. §**

Az ingatlanon melléképítmény, vagy kiegészítő rendeltetésű építmény önállóan, főépítmény megvalósulása előtt kizárólag, - az építési engedély vagy egyszerű bejelentési dokumentációval alátámasztott - építési tevékenységgel, vagy a telek karbantartásával összefüggésben helyezhető el.

### **23. §**

Építési övezetben, övezetben – eltérő rendelkezés hiányában – elhelyezett sajátos építmény illetve műtárgy legnagyobb magassága maximum 12,0 m lehet.

### **24. §**

Eltérő építési övezeti, övezeti előírás hiányában terepszint alatti építmény, illetve épületrész beépítésre szánt területen

- a) csak építési helyen belül,
- b) a megengedett legnagyobb beépíthetőséggel megegyező mértékben létesíthető.

### **25. §**

Az egyes eltérő övezetek területén azok területére viszonyítva kell az építési használat határértékeit érvényesíteni.

## 26. §

Ikres beépítési módban beépült, telekhatáron főépítménnyel csatlakozó ingatlanok telekösszevonását követően az építési övezeti előírásoktól eltérően az újonnan kialakult telken szabadon álló beépítési mód alkalmazandó.

## 18. Kerítések létesítésére vonatkozó előírások

### 27. §

(1) Eltérő építési övezeti, övezeti előírás hiányában telekhatáron vagy attól számítva 5 méteren belül kerítés a csatlakozó terepszintek átlagától számítva legfeljebb 2,5 méter magasságú lehet.

(2) Saroktelek esetében – a közlekedésbiztonság fenntarthatósága érdekében – a kerítéseket a saroktól 5-5 m-en belül min. 50%-ban áttörten kell kialakítani.

## 19. Állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok

### 28. §

(1) Haszonállatok és egyéb állatok tartására alkalmas épület, építmény létesítése az e rendeletben foglaltak, valamint a vonatkozó ágazati jogszabályok betartása mellett lehetséges.

(2) Az állattartás épületeit műtárgyait úgy kell kialakítani, hogy

- a) az se a felszíni, se a felszín alatti vizek fertőzését, káros szennyezését ne idézze elő;
- b) az állattartó építmények létesítésére vagy rendeltetés megváltoztatására az építésügyi és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelően kerüljön sor.

(3) Beépítésre szánt területeken állattartás céljára szolgáló építmény csak építési helyen belül helyezhető el.

(4) Állattartó épület csak oly módon helyezhető el, hogy az állattartási tevékenységből eredő szagmisszió hatásterülete ne érje el azokat a területeket amelynek lakó vagy különleges emlékhely, az elsődleges rendeltetése.

(5) Nevelési, oktatási intézmény, igazgatási intézmény, egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül állattartás céljára szolgáló építmény, eső beálló, kifutó, karám nem létesíthető.

(6) A környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet (továbbiakban: Körny. rendelet)

- a) 1. melléklet szerinti környezeti hatásvizsgálat köteles tevékenységek céljára szolgáló építmény lakó- és üdülő terület határától 1000 m-en belül;
- b) 2. melléklet szerinti egységes környezethasználati engedélyhez kötött tevékenységek céljára szolgáló építmény lakó- és üdülő terület határától 1500 m-en belül
- c) 3. melléklet szerinti a környezetvédelmi hatóság előzetes vizsgálatban hozott döntésétől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenységek céljára szolgáló építmény lakó-terület határától 300 m-en belül

nem helyezhető el.

(7) A Körny. rendelet 3. melléklet 6. sor szerinti intenzív állattartó telep lakóterülettől, különleges emlékhely célú területtől 1000 m-en belül nem helyezhető el.

(8) Kertvárosias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 8,0 m<sup>2</sup>-t és a 2,5 m építménymagasságot.

(9) Falusias lakóterület építési övezetben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények a telek terület 10%-os mértékéig, de maximálisan 100 m<sup>2</sup> bruttó alapterületig helyezhetőek el.

(10) Településközpont építési övezetekben, az építési telken belül állattartás céljára szolgáló építmények bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 8,0 m<sup>2</sup>-t és a 2,5 m építménymagasságot.

## **20. Az építési övezetek, övezetek zöldfelületeinek alakítása**

### **29. §**

(1) Építési telken új épület létesítése vagy meglévő épület bővítése esetén a beépítéssel egyidejűleg a telken minden megkezdett 400 m<sup>2</sup> nettó alapterület után legalább 1 db fa telepítendő és fenntartandó.

(2) A telek felületének gyeppráccsal, zöldráccsal történő kialakítása a telek zöldfelületébe nem számítandó bele.

(3) Terepszint alatti építményeket fedő zöldfelületet az OTÉK 5. mellékletének figyelembe vételével kell a telek zöldfelületi értékének számításánál alkalmazni.

(4) A telek korlátozottan beépíthető, kötelezően zöldfelülettel fedett részén épület, - kerítés és a maximum 10 m<sup>2</sup>-nettó területű porta, beléptető kapu, örbódé épület kivételével - épület nem létesíthető.

(5) A szabályozási tervlapon a telek be nem építhető részeként jelölt területet legalább 90 százalékban növényzettel fedetten kell kialakítani, és

- a) ipari gazdasági területek, különleges mezőgazdasági üzemi területek esetében annak legalább 75 százalékát háromszintes növényállománnyal kell beültetni,
- b) kereskedelmi szolgáltató és általános gazdasági területek esetében annak legalább 45 százalékát kétszintes növényállománnyal kell beültetni,
- c) lakó ingatlanok esetében annak legalább 15 százalékát háromszintes növényállománnyal kell beültetni.

(6) A vízfolyások, csatornák, holtágak parti sávját érintő, a telkek kötelezően zöldfelülettel fedett területrészein a (5) bekezdés c) pontjában szereplő háromszintes növényállomány helyett – meder kezelés céljából - egyszintes gyepszintű növényzetet kell kialakítani.

## **21. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

### **30. §**

Időszakosan elöntésre kerülő területen épület, építmény és terepszint alatti építmény nem létesíthető.

## 22. Ingóságok elhelyezésére vonatkozó szabályok

### 31. §

Építési övezet és övezet területén - az építési tevékenység, közösségi rendezvény időszakán túl

- a) építményszerű használat céljára szolgáló önjáró vagy vontatott lakókocsi nem helyezhető el,
- b) mobilépítmény, konténer, konténerház, mobilház, jurta, sátor, fedett, áthelyezhető, késztermékként a helyszínrre szállított, vagy a helyszínen összeszerelt, ellátott moduláris építmény, kizárólag a – a településképp védelmi rendeletben foglaltak figyelembevételével – ingatlanként helyezhető el.

### *V. Fejezet*

### *Részletes övezeti előírások*

## 23. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

### 32. §

(1) A település igazgatási területének beépítésre szánt területei általános használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) lakóterület, ezen belül
  - aa) kertvárosias lakóterület
  - ab) falusias lakóterület
- b) vegyes terület, ezen belül településközpont terület
- c) gazdasági terület
  - ca) kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület
  - cb) egyéb ipari gazdasági terület
- d) különleges beépítésre szánt terület, ezen belül
  - da) mezőgazdasági üzemi terület;
  - db) nagykiterjedésű sport terület;
  - dc) pince terület;
  - de) erdei oktatási terület;
  - df) szabadidő központ terület;
  - dg) egyházi terület;
  - dh) turisztikai célú terület;
  - di) emlékmű terület;

(2) A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit a 2. melléklet tartalmazza.

## 24. Kertvárosias lakóterület

### 33. §

(1) A kertvárosias lakóterületeket a szabályozási terv Lke jelű építési övezetekbe sorolja, ami 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 eltérő rendelkezés hiányában:

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

(3) A Lke jelű kertvárosias lakó területek jelen rendeletben meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt övezetei a Lke-1; Lke-2; Lke-3; Lke-4 jelű építési övezetek.

### 34. §

(1) Az Lke-1 építési övezet kialakult karakterű, a település általános adottságokkal rendelkező lakóterületeinek övezete.

(2) Az Lke-1 építési övezetben

- a) legfeljebb három önálló rendeltetési egység,
  - b) 600 m<sup>2</sup> telekhányadonként egy lakó rendeltetés,
  - c) gazdasági célú rendeltetés bruttó 100 m<sup>2</sup> területtel,
  - d) állattartás célú rendeltetés legfeljebb bruttó 20 m<sup>2</sup> területtel,
  - e) épület, teljes közművesítettséggel,
- helyezhető el.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében építmény 19 méter telekszélességig oldalhatáron álló épület elhelyezéssel, 19 méter telekszélesség felett szabadon álló épület elhelyezéssel is elhelyezhető.

### 35. §

(1) Az Lke-2 jelű építési övezet kialakult karakterű, sajátos kialakítású és beépítésű telkeket magába foglaló lakóövezet.

(2) Az Lke-2 építési övezetben

- a) egy önálló rendeltetési egység,
  - b) épület, teljes közművesítettséggel,
- helyezhető el.

### 36. §

(1) Az Lke-3 építési övezet kialakult halmazos karakterű, sajátos kialakítású lakóépületek egyedi övezete

(2) Az Lke-3 építési övezetben

- a) legfeljebb kettő önálló rendeltetési egység,
- b) 400 m<sup>2</sup> telekhányadonként egy lakó rendeltetés,
- c) gazdasági célú rendeltetés legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> területtel,

- d) állattartás célú rendeltetés legfeljebb bruttó 20 m<sup>2</sup> területtel
- e) épület, teljes közművesítettséggel, helyezhető el.

### 37. §

(1) Az Lke-4 jelű építési övezet nagyobb épületmagassággal bíró épületek egyedi lakóövezete.

(2) Az Lke-4 építési övezetben

- a) több önálló rendeltetési egység,
- b) 3500 m<sup>2</sup> telekhányadonként egy lakó rendeltetés,
- c) gazdasági célú rendeltetés legfeljebb bruttó 100 m<sup>2</sup> területtel,
- d) állattartás célú rendeltetés legfeljebb bruttó 20 m<sup>2</sup> területtel,
- e) épület, teljes közművesítettséggel, helyezhető el.

## 25. Falusias lakóterület

### 38. §

(1) A falusias lakóterületeket a szabályozási terv Lf jelű építési övezetekbe sorolja, ami 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 eltérő rendelkezés hiányában

- a) mező- és erdőgazdaság, valamint a lakóépületek 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.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében építmény 19 méter telekszélességig oldalhatáron álló épület elhelyezéssel, 19 méter telekszélesség felett szabadon álló épület elhelyezéssel is elhelyezhető.

### 39. §

Az Lf-1 jelű építési övezetben

- a) legfeljebb két önálló rendeltetési egység, ahol a lakó rendeltetési egységek száma maximálisan kettő lehet,
- b) épület, teljes közművesítettséggel, helyezhető el.

## 26. Településközpont terület

### 40. §

(1) A településközpont területet a szabályozási terv Vt jelű építési övezetekbe sorolja, ahol 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 eltérő rendelkezés hiányában:

- 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.

(3) Településközpont vegyes területen nem helyezhető el

- a) egyéb közösségi szórakoztató épület
- b) egyéb gazdasági épület
- c) üzemanyagtöltő állomás
- d) önálló parkolóterület és garázs, 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

(4) A Vt jelű településközpont területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt övezetei a Vt-1; Vt-2, Vt-0 jelű építési övezetek.

### 41. §

(1) A Vt-1 jelű építési övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgáló, intenzív beépítésű építési övezet.

(2) A Vt-1 jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el

### 42. §

(1) A Vt-2 jelű építési övezet a település központi részén található jellemzően intézmények elhelyezésére szolgáló, nagy telkes építési övezet.

(2) A Vt-2 jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el

### 43. §

(1) A Vt-0 jelű építési övezet az úszó telkes ingatlanok építési övezete.

(2) A Vt-0 jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el

## 27. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

#### 44. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területet a szabályozási terv Gksz jelű építési övezetekbe sorolja, ahol kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló elsősorban gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a területhez kapcsolódó

- a) iroda,
- b) szállás,
- c) szociális,

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül - lakóövezetre vonatkozó környezetterhelési határértékek teljesülése esetén - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb két lakó rendeltetési egység – a beépíthető terület 10%-áig – kialakítható.

(4) Építési helyen kívül közlekedési célú terület irányába porta, őrbódé, mérlegház épület maximálisan 30m<sup>2</sup> alapterülettel elhelyezhető.

(5) A Gksz jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el

### 28. Egyéb ipari terület

#### 45. §

(1) Az egyéb ipari területet a szabályozási terv Gipe jelű építési övezetekbe sorolja, ahol olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az egyéb ipari gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a területhez kapcsolódó

- a) iroda,
- b) az ipari területen elállított termékek értékesítésével összefüggő kereskedelmi, rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(4) A Gipe jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el

### 29. Különleges beépítésre szánt területek általános előírásai

#### 46. §

(1) A beépítésre szánt különleges területeket a szabályozási terv K jelű építési övezetekbe sorolja, ahová azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.



(2) A különleges beépítésre szánt területeken az alaprendeltetést kiszolgálása érdekében melléképítmény és kiegészítő rendeltetésű építmény elhelyezhető.

(3) A különleges beépítésre szánt – K építési övezeti előjelű – területek meghatározott, és Szabályzási tervben is jelölt építési övezetei a

- a) mezőgazdasági üzemi;
  - b) sport;
  - c) pince terület
  - e) erdei oktatási;
  - f) szabadidő központ;
  - g) egyházi;
  - h) turisztika;
  - i) emlékmű;
- terület.

### **30. Különleges mezőgazdasági üzemi terület**

#### **47. §**

(1) A különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi terület az egykori majorok, a meglévő és újonnan létesülő erdő-, és mezőgazdasági üzemek területe, ahol elsősorban az erdő-, és mezőgazdasági termékek termesztésére, feldolgozására, tárolására, valamint az erdő-, és mezőgazdasági területek rendeltetészerű használatához szükséges gépek tárolására, javítására, valamint állattartás céljára szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A mezőgazdasági üzemi terület a szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete az K-Mü jelű építési övezet.

(3) A K-Mü jelű építési övezetben elhelyezhető építmény a (1) bekezdésben rögzített funkció kiszolgálásának céljára

- a) igazgatási, iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szálláshely,
  - c) vendéglátás
- rendeltetést is tartalmazhat.

(4) Az építési övezetben az erdő-, mező-, halgazdasági termeléssel összefüggő ipari célú építmény elhelyezhető.

(5) Az esetlegesen fellépő negatív környezeti hatások kezelését saját telken belül kell megoldani.

(6) Az övezetben lakóépület, a lakóterületre vonatkozó környezetterhelési határértékek teljesülése esetén helyezhető el.

(7) A K-Mü jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el

### **31. Különleges sport terület**

#### **48. §**

(1) A különleges beépítésre szánt sport terület sportpark, sportpálya, sportcsarnok működtetésének céljára kijelölt övezet.

- (2) A különleges sport terület szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete a K-Sp jelű építési övezet.
- (3) A K-Sp jelű építési övezet sportolási célt kiszolgáló építmények, épületek elhelyezésére szolgál.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető építmény az (1) és (3) bekezdésben rögzített funkciók kiszolgálásának céljára
- a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) vendéglátás rendeltetést is tartalmazhat.
- (5) A K-Sp jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el

### **32. Különleges pince terület**

#### **49. §**

- (1) A különleges beépítésre szánt pince terület helyi sajátosságot tartalmazó pincés terület, pincék működtetésének céljára kijelölt övezet.
- (2) A különleges pince terület szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete a K-Pi jelű építési övezet.
- (3) Az építési övezetben lakófunkció és lakás célú hasznosítás a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető.
- (4) A K-Pi jelű építési övezetben épület részleges közművesítettséggel helyezhető el.

### **33. Különleges erdei oktatási terület**

#### **50. §**

- (1) A különleges beépítésre szánt erdei oktatási terület oktatási épület működtetésének céljára kijelölt övezet.
- (2) A különleges erdei oktatási terület szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete a K-Eo jelű építési övezet.
- (3) A K-Eo jelű építési övezetben természetvédelmi célú oktatást, nevelést, bemutatást szolgáló létesítmények helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben elhelyezhető építmény az (1) és (3) bekezdésben rögzített funkciók kiszolgálásának céljára
- a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) vendéglátás rendeltetést is tartalmazhat.
- (5) A K-Eo jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el.

### **34. Különleges szabadidőpark terület**

#### **51. §**

(1) A különleges beépítésre szánt szabadidőpark terület pihenést, testedzést szolgáló építmény elhelyezésére kijelölt övezet.

(2) A különleges szabadidőpark terület szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete a K-Sz jelű építési övezet.

(3) A K-Sz jelű építési övezetben a NATURA 2000 terület kijelölés céljaival összhangban szabadidő eltöltését elősegítő, természetvédelmi célú oktatást, nevelést, bemutatást szolgáló létesítmények helyezhetők el.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető építmény az (1) és (3) bekezdésben rögzített funkciók kiszolgálásának céljára

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató,
- c) vendéglátás rendeltetést is tartalmazhat.

(5) A K-Sz jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el.

### **35. Különleges egyházi terület**

#### **52. §**

(1) A különleges beépítésre szánt egyházi terület templom, hitéleti épület működtetésének céljára kijelölt övezet.

(2) A különleges egyházi terület szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete a K-Eh jelű építési övezet.

(3) A K-Eh jelű építési övezet elsősorban egyházi épületek és hozzájuk tartozó építmények elhelyezésére szolgál.

(4) A K-Eh jelű építési övezetben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el.

### **36. Különleges turisztika terület**

#### **53. §**

(1) A K-Tur építési övezet az idegenforgalomhoz, turisztikához kapcsolódó közösségi – kulturális szórakoztató, kereskedelmi szolgáltató tevékenységek ellátását biztosító építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető építmény az (1) bekezdésben rögzített funkció kiszolgálásának céljára

- a) turisztikai szálláshely szolgáltató,
- b) vendéglátás
- c) oktatási, kutatási
- d) a tulajdonos vagy használó részére egy lakó rendeltetést is tartalmazhat.

(3) K-Tur övezeteinek telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A K-Tur jelű építési övezetben épület részleges közművesítettséggel helyezhető el.

### **37. Különleges emlékmű terület**

#### **54. §**

(1) A különleges beépítésre szánt emlékmű terület emlék-állítást szolgáló építmény elhelyezésére kijelölt övezet.

(2) A különleges emlékmű terület szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt építési övezete a K-Em jelű építési övezet.

(3) A K-Em jelű építési övezetben elsősorban az emlék-állítást szolgáló építmény elhelyezésére szolgál.

(4) Az építési övezetben az (1) és (3) bekezdésben rögzített funkció kiszolgálásának céljára sétaút, fedetlen pihenőhely, szobor, emléktábla helyezhető el.

### **38. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai**

#### **55. §**

(1) A település igazgatási területének beépítésre nem szánt területei általános használatuk szerint:

- a) közlekedési és közmű terület, ezen belül
  - aa) közúti közlekedési terület
  - ab) közmű terület
- b) zöldterület, ezen belül
  - ba) közkert
  - bb) közpark
- c) erdő terület
  - ca) védelmi erdő
  - cb) gazdasági erdő
- d) mezőgazdasági terület,
  - da) általános mezőgazdasági terület
  - db) kertes mezőgazdasági terület
- e) vízgazdálkodási terület,
- f) különleges beépítésre nem szánt terület
  - fa) temető terület
  - fb) turisztikai terület

fc) honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület

(2) A beépítésre nem szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit a 3. melléklet tartalmazza.

### **39. Közlekedési és közmű területek**

#### **56. §**

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 kivétellel –, 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.

### **40. Közúti közlekedési terület**

#### **57. §**

(1) A közúti közlekedési területeket a szabályozási terv Köu jelű övezetekbe sorolja az alábbiak szerint

- a) Köu-1 jelű országos mellékút, bekötőút,
  - b) Köu-2 jelű gyűjtőút,
  - c) Köu-3 jelű, települési kiszolgáló út,
  - d) Köu-4 jelű egyéb út,
- övezet.

(2) Az (1) bekezdés szerinti övezetekben építmény

- a) a közlekedést kiszolgáló, gépjármű tároló,
- b) a közbiztonságot szolgáló,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, iroda rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Közlekedési területen új lakó rendeltetés nem létesíthető, a meglévő lakó rendeltetés – a lakó területre érvényes környezetterhelési határértékek betartása mellett – fenntartható, átalakítható, korszerűsíthető, rendeltetése megváltoztatható.

(4) Az illetékes közútkezelő hozzájárulása szükséges,

- a) külterületen a közút tengelyétől számított 50-50 méteren, főútvonal esetén 100-100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított 10 méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához, valamint
- b) belterületen ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, továbbá egyéb szolgáltatási célú építmény építéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint a helyi építési szabályzatban, vagy a szabályozási tervben szereplő közlekedési és közműterületen belül nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, továbbá a közút területének határától számított két méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

(5) Az övezetbe nem sorolt külterületi utak határvonalától számított 10,0 méteren belül épület nem helyezhető el.

## **41. Közmű területek**

### **58. §**

- (1) A beépítésre nem szánt közmű területek, a település üzemeltetési és településgazdálkodási feladataihoz kapcsolódó közmű és hírközlés építményei elhelyezését biztosító övezet.
- (2) A közmű területeket a szabályozási terv Köz jelű övezetekbe sorolja az alábbiak szerint:
  - a) Köz-1 jelű vízi közmű,
  - b) Köz-2 jelű hírközlési közmű övezet.

### **59. §**

- (1) A Köz-1 jelű beépítésre nem szánt vízi közmű területek, a településüzemeltetési és településgazdálkodási célokat kiszolgáló épületek, építmények, elhelyezésére kijelölt és a település közmű ellátás célját szolgáló övezet.
- (2) A Köz-1 jelű övezetekben elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül a területhez kapcsolódó
  - a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) szociális,rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A Köz-1 jelű övezetekben új lakó rendeltetés nem létesíthető, a meglévő lakó rendeltetés – a lakó területre érvényes környezetterhelési határértékek betartása mellett – fenntartható, bővíthető.
- (4) A Köz-1 jelű övezetekben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el.

### **60. §**

- (1) A Köz-2 jelű beépítésre nem szánt hírközlési közmű területek a hírközlés építményeinek elhelyezésére kijelölt övezet.
- (2) A Köz-2 övezetekben építményt, az (7) bekezdésben rögzített funkció kiszolgálásának céljából lehet elhelyezni, hiányos közművesítettséggel.

## **42. Zöldterületek**

### **61. §**

- (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 zöldterületek szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt övezete a Z jelű övezet.

(3) A Z jelű zöldterület szabályzatban meghatározott, és a Szabályozási Tervben is jelölt övezetei

- a) a Zkk jelű közkert övezete
- b) a Zkp jelű közpark övezete

## **62. §**

(1) A Zkk jelű közkert övezetbe elsősorban a település emlékpark, játszótér funkciójú területei tartoznak.

(2) A Zkk jelű közkert övezetben, a zöldterület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények helyezhetők el.

## **63. §**

(1) A Zkp jelű közpark övezetbe azok a település belterületi beépítetlen területei tartoznak amik a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét biztosítják.

(2) Zkp jelű övezeten belül épület nem helyezhető el.

## **43. Erdőterület övezetei**

### **64. §**

(1) Az erdőterület területeket a szabályozási terv Ev és Eg jelű övezetekbe sorolja, ahol erdő céljára szolgáló terület, ahol építmény az erdő rendeltetési céljával összhangban helyezhető el.

(2) Az erdők területfelhasználási céljuk szerint az alábbi övezetekre tagozódnak:

- a) Ev jelű védelmi erdő,
- b) Eg jelű gazdasági erdő

(3) Erdőterületen kilátó nem helyezhető el.

## **44. Mezőgazdasági terület övezetei**

### **65. §**

(1) A mezőgazdasági területeket a szabályozási terv Má és Mk jelű övezetekbe sorolja, ahol 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 sajátos használati célja szerint különösen:

- a) Má jelű általános mezőgazdasági területek jelen rendeletben meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt övezetei a Má-1; Má-2,
- b) Mk jelű kertes mezőgazdasági területek szabályzatban meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt övezetei a Mk-1; Mk-2; Mk-3 jelű övezetek.

(3) Mezőgazdasági területen vízállás, csatorna, árok, töltés, nádas, mocsár, anyaggyödör művelési ág esetén építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi cél megvalósítása érdekében lehetséges.

(4) A vonatkozó övezeti szabályok figyelembevételével az országos ökológiai hálózat magterületével érintett övezetekben építményt elhelyezni természetvédelmi fenntartási, kutatás-, oktatási, bemutatói, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai, illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági célból lehet.

(5) Az országos ökológiai hálózat magterületével, ökológiai folyosóval, természet megőrzési Natura 2000 területtel, valamint kiváló termőhelyi szántó terület övezetével érintett övezetekben birtokközpontot kialakítani nem lehet.

#### **66. §**

(1) Az Má-1 jelű övezetbe jellemzően a növénytermesztési, illetve az ezekkel kapcsolatos terményfeldolgozási és -tárolási, valamint haszonállat-tartási célú, jellemzően szántó művelési ágban nyilvántartott nagytáblás mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az övezetben az általános mezőgazdasági területek tartoznak, ahol főként a szántóföldi művelés jelenik meg.

(3) Az Má-1 övezet területén a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei és a működéshez szükséges építmények helyezhetők el.

#### **67. §**

(1) Az Má-2 jelű övezetbe jellemzően szántó művelési ágú területek tartoznak, mely területeket védelmet igénylő természeti értékkel érintettek.

(2) Az Má-2 jelű övezet területén a növénytermesztés, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás építményei és a működéshez szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az Má-2 jelű övezetben lakóépület nem helyezhető el.

(4) Az övezetben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi fenntartási, kutatás-, oktatási, bemutatói, ismeretterjesztési cél megvalósítása érdekében, ökoturisztikai, illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági célból lehet.

#### **68. §**

(1) Az Mk-1 jelű övezetbe jellemzően a belterületen fekvő beépítésre nem szánt mezőgazdasági területek tartoznak, ahol túlnyomó részt kertgazdálkodást, valamint zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak.

(2) Az Mk-1 jelű övezetben lakóépület nem helyezhető el.



## **69. §**

(1) Az Mk-2 jelű övezetben jellemzően azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt szőlő, gyümölcstermesztést folytatnak, illetve azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak, amelyek Natura 2000 madárvédelmi és természetmegőrzési területtel, valamint ökológiai hálózat magterületével érintettek.

(2) Az Mk-2 jelű övezetben lakóépület nem helyezhető el.

## **70. §**

A Mk-3 jelű övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol település és tájképvédelmi okokból épület nem helyezhető el.

## **45. Vízgazdálkodási terület övezetei**

### **71. §**

(1) A vízgazdálkodással összefüggő területek a V jelű vízgazdálkodási területek.

(2) A V jelű övezetben építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

(3) Vízgazdálkodási területen a patakok part éleitől, illetve depóniáinak mentett oldali lábvonalától számított 6,0 m széles parti sávot kizárólagos állami tulajdonú vízfolyásoknál, illetve a többi vízfolyásnál 3,0 méteres parti sávot szabadon kell hagyni külön jogszabályban foglaltaknak megfelelően karbantartási és fenntartási munkálatok elvégzésére.

## **46. Különleges beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai**

### **72. §**

(1) A különleges beépítésre nem szánt területek – Kb...- előjelű - övezeteibe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területeken az alaprendeltetés kiszolgálása érdekében melléképítmény és kiegészítő rendeltetésű építmény elhelyezhető.

(3) A különleges beépítésre nem szánt – Kb... építési övezeti előjelű – területek meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt építési övezetei a Kb-T jelű, temető terület, valamint a Kb-Tur jelű turisztikai terület.

## **47. Különleges beépítésre nem szánt temető terület**

### **73. §**

(1) A Kb-T jelű különleges temető terület települési szintű temető és kegyeleti park működéséhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhető épület - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) hitéleti
- b) ravatalozó, temetőkápolna, urnafal,
- c) sírbolt és síremlék, dísz- szórókút,
- d) iroda, üzemeltetési és szociális,
- e) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célú építmény is elhelyezhető

(3) Az övezet ellátásához szükséges parkoló területet közterületen is el lehet helyezni.

(4) Az övezet telkeinek minden 200 m<sup>2</sup>-re után legalább 1 db nagykoronájú lombos fát kell telepíteni.

#### **48. Különleges beépítésre nem szánt turisztika terület**

##### **74. §**

(1) A Kb-Tur övezet a nemzeti park területén és ökológiai hálózat magterületen lévő, beépítéssel érintett telkek övezte.

(2) Kb-Tur övezet korlátozott beépítéssel, az idegenforgalomhoz, turisztikához kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

(3) Az övezetben elhelyezhető építmény az (1) bekezdésben rögzített funkció kiszolgálásának céljára

- a) turisztikai szálláshely szolgáltató,
  - b) vendéglátás,
  - c) oktatási, kutatási,
  - d) tulajdonos számára legfeljebb egy lakó,
- rendeltetést is tartalmazhat.

(4) A Kb-Tur jelű különleges turisztika területek jelen rendeletben meghatározott, és Szabályozási tervben is jelölt övezetei a Kb-Tur-1; Kb-Tur -2 jelű övezetek.

(5) A Kb-Tur-1; Kb-Tur -2 jelű övezetekben épület teljes közművesítettséggel helyezhető el.

#### **49. Különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület**

##### **75. §**

A Kb-Hv övezet honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célt szolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

#### *VI. Fejezet Záró rendelkezések*

##### **76. §**

Hatályát veszti Kisgyőr Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2004. (X.26.) önkormányzati rendelet.

#### 77. §

Ez a rendelet 2023. február hó 17-én lép hatályba.

**1. melléklet az 1/2023. (I.18.) önkormányzati rendelethez –  
szabályozási terv**

## 2. melléklet az 1/2023. (I.18.) önkormányzati rendelethez - az építési övezetek szabályozási határértékei

A	B	C	D	E		F	G
Az építési övezet			Az építési telekre meghatározott				
	Jele	Beépítés módja	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési – épület- magasság (m)		Legkisebb Zöldfelület (%)	Kialakítandó legkisebb építési telek mérete terület (m <sup>2</sup> )
<b>Lakóterület</b>							
<b>Kertvárosias lakóterület</b>							
1.	Lke-1	O	35	4,5		45	700
2.	Lke-2	O	35	3,5		45	600
3.	Lke-3	SZ	35	4,5		45	600
4.	Lke-4	O	35	lakó 4,5	egyéb 7,5	45	10.000
<b>Falusias lakóterület</b>							
5.	Lf-1	O	30	5,0		50	1300
<b>Vegyes terület</b>							
6.	Vt-1	O	40	4,5		30	1000
7.	Vt-2	SZ	60	6,5		30	1000
8.	Vt-0	SZ – úszótelkes	80	5,5		10	500
<b>Gazdasági terület</b>							
<b>Kereskedelmi, szolgáltató terület</b>							
9.	Gksz	SZ	40	egyéb 7,5	technológiai 15	25	3000
<b>Egyéb ipari gazdasági terület</b>							
10	Gipe	SZ	30	egyéb 7,5	technológiai 15	25	5000
<b>Különleges beépítésre szánt terület</b>							
11	K-Mü	SZ	30	egyéb 7,5	technológiai 15	40	5000
12	K-Sp	SZ	10	7,5		40	3000
13	K-Pi	K	K	4,0		0	K
14	K-Eo	SZ	10	7,5		40	5000
15	K-Sz	SZ	10	7,5		40	5000
16	K-Eh	Sz	40	12,5		40	1000
17	K-Tur	SZ	15	6,5		60	7000
18	K-Em	SZ – úszótelkes	K	12,5		0	400

### 3. melléklet az 1/2023. ( I.18.) önkormányzati rendelethez - az övezetek szabályozási határértékei

A	B	C	D	E			F	G
	Az övezet		A telekre meghatározott					
	Jele	Beépítési módja	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)			Legkisebb Zöldfelület (%)	Kialakítandó legkisebb telek mérete terület (m2)
<b>Közlekedési és közmű terület</b>								
1.	Köu-1	-	3	4,5			-	-
2.	Köu-2	-	3	4,5			-	-
3.	Köu-3	-	3	4,5			-	-
4.	Köu-4	-	3	4,5			-	-
5.	Köu-5	-	3	4,5			-	-
6.	Köz-1	SZ	10	épület 4,5	techn.épít- mény 10,0	20	1000	
7.	Köz-2	SZ	10	egyéb 3,0	torony tech.függő		300	
<b>Zöldterület</b>								
7.	Zkk	-	3	3,5			60	-
8.	Zkp	-	3	-			70	-
<b>Erdő terület</b>								
9.	Ev	-	0,5	6,0			-	-
10.	Eg	-	0,5	egyéb 3,5	magasles 6,0	-	-	
<b>Mezőgazdasági terület</b>								
11.	Má-1	-	3	lakó 4,5	egyéb épület 6,5	épít- mény 15m	-	50.000
12.	Má-2	SZ	1	4,5			-	3000
13.	Mk-1	-	3	4,5			-	5000
14.	Mk-2	SZ	3	3,0			-	3000
15.	Mk-3	-	0	0			100	2000
<b>Vízgazdálkodási terület</b>								
16.	V	-	-	-			-	-
<b>Különleges beépítésre nem szánt terület</b>								
17.	Kb-T	SZ	10	épület 4,5	harangto- rony, ha- rangláb 9,0	építmeny 4,0	40	1000
18.	Kb-Tur-1	SZ	0,5	6,5			95	50.000
19.	Kb-Tur-2	SZ	3	6,5			85	15.000
20.	Kb-Hv	-	-	-			-	-

#### 4 . melléklet az 1/2023. (I.18.) önkormányzati rendelethez – elővásárlási joggal érintett ingatlanok

	helyrajzi szám	településrendezési cél
1.	402	településfejlesztés
2.	403	településfejlesztés
3.	404	településfejlesztés
4.	405	településfejlesztés
5.	406	településfejlesztés
6.	408	településfejlesztés
7.	409	településfejlesztés
8.	410	településfejlesztés
9.	411	településfejlesztés
10.	412	településfejlesztés
11.	413	településfejlesztés
12.	414	településfejlesztés
13.	415	településfejlesztés
14.	416	településfejlesztés
15.	417	településfejlesztés
16.	418	településfejlesztés
17.	419	településfejlesztés
18.	420	településfejlesztés

## 5. melléklet az 1/2023. (I.18.) önkormányzati rendelethez – elhelyezendő személygépkocsik férőhelyeinek száma

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépkocsi elhelyezéséhez szükséges férőhelyek számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1</b>	rendeltetés	férőhely
<b>2</b>	1. lakás, és üdülő önálló rendeltetés minden egysége után	1