

Hosszúpályi Nagyközség Önkormányzati Képviselő-testületének
5/2002. (V. 30.) sz. önk. rendelete
Hosszúpályi Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról

Hosszúpályi Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV. törvény, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben (Étv.) szerinti felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében, a Kormány 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK) megfelelően megalkotja az alábbi Helyi Építési Szabályzatot és elrendeli annak alkalmazását.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§

A RENDELET HATÁLYA

- (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) hatálya a település teljes igazgatási területére terjed ki.
- (2) *A helyi védelemre vonatkozó szabályozási elemek kezdeményezésnek tekintendők, (tájékoztató rajzi elemként kezelendők), melyekről kötelező érvénnyel külön helyi rendelet intézkedik.*

2.§

- (1) A rendelet tárgyai:

Jelen szabályzat szerves részét képezik a rendelet alábbiakban felsorolt mellékletei, köztük az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok.

² 1.sz. melléklet	:T 10/1m*	Külterület szabályozási terv	M=1:10 000
2.sz. melléklet	:T 10/2mm	Belterület szabályozási terv	M=1: 4 000
3.sz. melléklet	:T 10/3	Üdülőterületi szabályozási terv	M=1: 4 000
4.sz. melléklet	:T 10/4	Hosszúpályi- Sóstó szabályozási terve	M=1: 4 000
5.sz. melléklet:		Fogalom meghatározások	
6. sz. melléklet:	T2m/1.21.	(dátum: 2016. november) ¹¹	
7. sz. melléklet:	SZ-2	(dátum: 2017. május) ¹²	

- (2) A település igazgatási területén építési telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag e rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.

² 8/2009.(III.26.) önkormányzati rendelet (módosítás)

⁷ 4/2015.(II.13.) önkormányzati rendelet (módosítás)

⁸ 9/2015.(III.27.) önkormányzati rendelet (módosítás)

¹¹ 3/2017. (II.16.) önkormányzati rendelet (módosítás)

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

II. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3.§

- (1) A rendelet hatálya alá eső területen lévő területfelhasználási egységek funkció és építési mód szerint:
 - beépítésre szánt területek, és azokon belül építési övezetek,
 - beépítésre nem szánt területek és azokon belül övezetek
- (2) Az egyes területek övezeti felosztását a szabályozási terv határozza meg és határolja le.

4.§

Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemeket tartalmaz.
- (2) Kötelező szabályozási elemek a következők:
 - a.) A közterületek és egyéb funkciójú területek határolására: szabályozási vonal;
 - b.) Az eltérő területfelhasználási egységek és eltérő építési övezetek határvonalai: területfelhasználási egység határa, övezeti határ;
 - c.) Építési vonal;
 - d.) A legnagyobb beépítettség;
 - e.) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság;
 - f.) A területfelhasználási és övezeti besorolás;
 - g.) A területre, építményekre, természeti és egyéb objektumokra vonatkozó védelmi előírások;
 - h.) A legkisebb zöldfelület a beépítési övezeti meghatározásoknál
 - i.) Előkert mérete;
 - j.) Hátsó és oldalkert méretek;
 - k.) Közművesítési előírások;
 - l.) A terepszint alatti építmények előírásai;
 - m.) Környezetvédelmi előírások.

(3) ¹⁰

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtás

5/1.§

A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (Telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a rendezési terv előírásaival összhangban 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 homlokvonala) mérete 10 %-kal, vagy mélysége 5 %-kal csökkenthető.
- (3) Telek kiegészítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az elcsatolással érintett telek továbbra is megfelel az övezeti előírásoknak.
- (4) Meglévő telek esetén, a szabályozási terven feltüntetett, utcanyitást, utcaszélesítést jelentő telekalakítás abban az esetben is engedélyezhető, ha a meglévő telek területe ezzel a telekalakítással (vagy már a tervezett telekalakítás előtt is) kisebb lesz, az övezetben előírt legkisebb alakítható telekterületnél, de a megmaradó telek a hatályos általános előírások alapján még beépíthető marad.

5/2.§

Építési telkek beépítésének általános előírásai

- (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 lakótelken a lakásokhoz tartozó az OTÉK 42.§. (2) bekezdésében előírt gépjárművek elhelyezését az övezeti előírások szerint biztosítani kell vagy:
 - a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként
 - c) Az építési helyen lévő, gépjárművel megközelíthető, min. 4x5méter nagyságú szabad területen.
 - d) Az egyéb rendeltetési egységekhez tartozó gépkocsik elhelyezését telken belül szabad területen kell biztosítani, ill. a település parkoló rendeletében ettől eltérően is rendelkezhet.
- (3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött legalább +0,6-0,9 m közötti magasságban helyezendő el. Előkertes beépítésnél a lakóhelyiségek padlóvonala az utcai járdaszint felett legalább +0,45 m. Előkert nélküli nem lakás rendeltetési egység esetén a földszinti padlóvonal a járdaszint felett +0,15m is lehet.

² 7/2008.(IV.24.) önkormányzati rendelet

(4) ¹⁰

(5) ¹²

(6) ¹⁰

(7) ¹⁰

(8) *Építésbe újonnan bevont területeknek az OTÉK 33§-a szerinti építésre alkalmassá tétele az építésben érdekelt (azon magán vagy jogi személyek, ill. ezek társulásának) feladata, akiknél a területhasználat megváltozásának eredménye közvetlenül képződik. Az Önkormányzat a területépítésre alkalmassá tételében az érdekelttel kötött megállapodás alapján közreműködhet, feladatokat átvállalhat.*

(9) *A mindkét végén utcával határos, úgynevezett átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az övezeti előírások szerinti telekméretek figyelembe vételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki, a két utca felől.*

5/3.§

Az épület elhelyezés egyéb szabályai:

(1) *Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól úgynevezett „csurgótávolság”-ra lehet elhelyezni. Utóbbi esetben 0,5m – 1,00 m csurgótávolság megtartása szükséges. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épület elhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az épületet az építési helyen belül, de az oldalhatárt jelentő telekhatártól távolabb is, de legfeljebb 2,0 távolságra is el lehet helyezni.*

(2) *Oldalhatáron álló beépítési módnál, a 22 m-nél szélesebb, vagy saroktelkek esetében az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezés is megengedett. Ebben az esetben a melléképületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron-, vagy szabadon állóan) elhelyezhetők. Az övezeti előírások keretein belül keresztszárny építhető.*

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtás

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

(3) Az Lke, Lf lakóövezetekben a telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben (melléképületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldalsó építési vonalon. Ez alól kivételt képeznek a személygépkocsi tároló épületek, melyeket, a fő rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, az építési helyen belül bárhol el lehet helyezni, az épület elhelyezés egyéb szabályainak betartása mellett.

(4) ¹⁰

(5) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő változó szélességű építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését, akkor az épület olyan, maximum 10 m előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0m) szélességű épület megépíthető.

(6) Saroktelken, az építési hely megállapításakor, ha a két csatlakozó utca egyaránt előkertes beépítésű, és az érintett saroktelek a 18,0 méter szélességet nem éri el, akkor csak a telek keskenyebb része felőli utca felé kell előkertet kialakítani. (Változó telekszélesség esetén átlagértéket kell számítani.) A hosszabbik telekhatár felé az épület értelemszerűen az utcavonalra is kiépülhet. (Ha a saroktelek két határoló oldala között nincs számottevő különbség - 30 % nál nagyobb eltérés -, az utcafronti kiépítés szempontjából bármelyik telekhatár választható.

(7) Oldalhatáron álló beépítés esetén az építési oldalt a területen kialakult építési rendnek megfelelően kell figyelembe venni. Azokban az esetekben, amikor a két szomszédos ingatlan valamelyikén a kialakult rendtől eltérő építési oldal alakult ki, úgy kell az építési oldalt egyedileg meghatározni, hogy a lakóhelyiségek tájolása sorrendben déli, keleti, esetleg nyugati (vagy ezek átmenete) legyen, a szomszédos épületektől az előírt homlokzatok közötti távolság biztosított legyen, és a telek beépítése ne akadályozza meg a szomszéd telkek azonos beépítési lehetőségét.

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtás

5/4.§

Elő- és oldalkerttel kapcsolatos szabályok:

- (1) Elő és oldalkertben nem helyezhetők el az OTÉK 35§ (6) bek. szerinti építmények. Előkertben melléképület, pavilon, pincébe vezető gépkocsi lejáró nem helyezhető el, épületrész konzolosan nem nyúlhat be.
- (2) Előkertben és oldalkertben elhelyezhető közmű becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály tároló (zárt, fedett, 1,50 m magas), zárt közműpótló műtárgy, kirakatszekrény (1,0 m széles)
- (3) Oldalkertben, kivételesen elhelyezhető a pincébe vezető gépkocsi lejáró és a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabb fedetlen terasz, kerti szabad lépcső, amennyiben legalább 3,0 m sávban biztosított a hátsókert gépjárművel történő megközelítése.
- (4) Oldalkertben és hátsókertben elhelyezhető a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabb fedetlen terasz, kerti építmény (hinta, csúszda, kerti víz és fürdőmedence, napkollektor, kerti tűzrakó hely, lugas)
- (5) Hátsókertben elhelyezhető az egyéb előírások betartásával a híg trágyalé, kommunális hulladék, trágya átmeneti ártalommentes tárolására szolgáló szigetelt tároló műtárgy.

5/5.§

Az építési telek hátsó határának sajátos szabályai.

1.) A „kismélységű” telkek beépítése:

- a) A 30,0 m mélységet el nem érő kisméretű telkek esetében, a telek beépítésére vonatkozó általános és egyedi övezeti előírásoktól eltérő szabályokat is be kell tartani.
- b) Kismélységű teleknek azok az építési telek minősülnek, melynek építési oldalon mért mélysége (feltéve, hogy a szemközti telekhatártól max. 5m-el rövidebb) a 30,0 métert nem éri el. Amennyiben a szemközti telekoldal hosszától való eltérés 5m –nél nagyobb, a két oldal átlagának értékét kell figyelembe venni. A „kismélységű” telkekre vonatkozó sajátos előírásokat lehet a fenti értéknél legfeljebb 5 %-al nagyobb mélységű telkekre is alkalmazni.
- c) A „kismélységű” telkekre vonatkozó külön előírások.
 - ca) Ha a kismélységű telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kertet nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig ki lehet építeni. Ha a szomszédos telken már épület található, ahhoz tűzfallal kell csatlakozni, vagy az övezetben előírt hátsókert méretet kell tartani.
 - cb) Ha a kismélységű telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az övezetben előírt legnagyobb építménymagasság értéke (mely egyben tűztávolság is) jelenti a betartandó hátsó kert méretét.

cc) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti „kismélységű” teleknek minősül, a hátsó telekhatárra kerülő épületet tűzfalal kell a szomszédos telekhatárhoz csatlakoztatni.

2.) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:

a) ¹²

b) A vasúti területre lenyúló telkek beépítésénél fokozott figyelmet kell fordítani a zaj- és rezgésvédelemre . (Alapozás, -akusztikusan megerősített falak és nyílászárók).

3.) Lakóházakra telekvéggel forduló telkek (féloldalas utca) beépítés:

A Lakóövezetbe (Lke, Lf) és Vegyes (Vt) övezetbe tartozó telkek esetében, a szemközti lakóépületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésére külön szabályok is vonatkoznak.

a) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik, (hátsókert nincs).

b) A tároló, és egyéb gazdasági, az oldalhatáron kijelölt építési oldalon, valamint a hátsó telekhatáron kijelölt építési vonalon is elhelyezhetők

c) ¹²

d) Állattartó épületek az utcavonaltól számított 15 méteren belül nem helyezhetők el.

² 7/2008.(IV.24.) önkormányzati rendelet

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

III. FEJEZET

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÖVEZETI SZABÁLYOZÁSA

6.§

A területfelhasználási egységeken belül elhelyezhető építmények:

- (1) Az egyes területfelhasználási egységeken belül épületeket és építményeket elhelyezni csak a területfelhasználási egységek szabályozási tervben jelölt övezeteinek övezeti előírásai, az építési övezetek szabályozási előírásai és az OTÉK vonatkozó előírásai szerint szabad.
- (2) Az egyes építési övezetekben az övezeti előírásoknak megfelelően építési telket kell kialakítani.
- (3) E rendelet az OTÉK 32.§ előírásában meghatározottak körét nem bővíti.
- (4) ⁷ Amennyiben a szabályozási terv védőtávolságot, zaj-, vagy levegővédelmi követelmények teljesülése érdekében szükséges határterületet (hatássávot) jelöl, az érintett területeken (amennyiben ilyen létezik), a hatályos jogszabályi előírásokat, korlátozásokat is érvényesíteni kell. A szennyvíztisztító telep körül kijelölt 300 méteres hatássávon belül lakóépület, üdülőépület, oktatási-nevelési- egészségügyi- szociális és igazgatási épület nem helyezhető el.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK LAKÓTERÜLETEK

7.§

A területre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A lakóterületen fő- és melléképületek helyezhetők el. (a fő- és melléképületek fogalom meghatározása az I. sz. mellékletben található meg)
- (3) ¹⁰ Valamennyi lakóterületen gondoskodni kell a keletkező szennyvizek és csapadékvizek elvezetéséről, illetve ártalommentes elhelyezéséről.

A beépítésre szánt építési övezet/belterület övezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni az OTÉK 8.§. 2/b. szerint.

Beépítésre nem szánt terület/Külterületi övezeteket legalább részleges közművesítéssel kell ellátni az OTÉK 8.§. 2/b. szerint.

- (4) ¹⁰
- (5) Új építési telekként nyúlványos telek nem alakítható ki.

8/1.§

Falusias lakóterület

- (1) Az övezet maximum 7,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, mezőgazdasági(üzemi) építmények, továbbá a helyi lakosságot ellátó nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

⁷4/2015.(II.13.) önkormányzati rendelet (módosítás)

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtás

- (2) Az OTÉK 14.§. (2.) bekezdés alatt felsorolt létesítmények közül nem helyezhető el üzemanyagtöltő.
- (3) ¹⁰
- (4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel. Saroktelkeknél és 22m telekszélesség felett villaszerű beépítéssel (e fogalom meghatározása az I. sz. mellékletben található meg), min. 6m oldalkerttel a szabadonálló beépítés megengedett.
- (5) Az előkertek mélysége az OTÉK 35.§ előírása értelmében a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0m. Az oldalkertek legkisebb szélességénél és a hátsókertek legkisebb mélységénél az OTÉK 35.§ előírásai érvényesek.
- (6) Az övezet kialakítható telekméreteit, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1. TÁBLÁZAT

7 Sajátos használat szerinti terület	Építés i övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				megenged ett min/max. építmény magasság [m]
			telekalakítás esetén		legkisebb zöldfelület e [%]	legnagyobb beépítettség g [%]	
			legkisebb területe [m ²]	szélessége [m]			
falusias lakó terület	Lf-1	oldalhatáron álló	1200	14	40	30	3,0/7.5
	Lf-2	oldalhatáron álló	700	14	40	30	3,0/6.5
	Lf-3	oldalhatáron álló	500	14	40	30	3,0/6.5

- (8) Saroktelken kivételesen megengedhető a szabadonálló beépítés, megengedett védőtávolságok megtartásával.
- (9) Az FL-övezetekben 30m-es telekszélesség felett megengedett 7,5 m-es utcai és udvari építménymagasság, utcafépí illeszkedés és villaszerű tömegképzés esetén.
- (10) Az FL- övezetekben megengedett az épületek szabadonálló elhelyezése, amennyiben az oldalhatáron álló beépítéshez tartozó építési helyen belül marad a beépítés, biztosítja a szomszédos telek telekhatártól induló beépítése esetén kötelezően betartandó épületek közötti távolságot.
- (11) ¹⁰
- (12) 1600m²-es teleknagyságig maximum két rendeltetési egységgel, de csak egy lakásos épület, 1600m² fölött két rendeltetési egységgel maximum kétlakásos lakóépület építhető.

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtás

A főépület a melléképülettel egybeépíthető, de a főépület mögötti 5m-es sávban semmiféle állat tartására szolgáló és műhely funkciójú építmény nem engedélyezhető.¹²

- (13) Átmenő /két párhuzamos utcán beépíthető telekszélességű utcai telekhatárral rendelkező/ lakótelkeknél 80m telekmélység felett megengedett mindkét utcafronton lakóépület létesítése. FL-3 övezetbeli átmenő telkeknél a sávos beépítési jellemzőket fél telekmélységgel kell figyelembe venni.
- (14)¹⁰

8/2.§

Kertvárosias lakóterület

- (1) *Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek, valamint az OTÉK. 13.§. (1) és (2) bekezdéseiben felsorolt építmények, elhelyezésére szolgál.*
- (2)¹⁰
- (3)¹⁰
- (4) *Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, beépítéssel. Saroktelkeknél és 22 m telekszélesség felett, az építési helyen belül, a szabadonálló épületelhelyezés is megengedett.*
- (5) *Az előkertek mélysége az OTÉK 35.§ előírása értelmében a kialakult állapotnak megfelelő, vagy 5,0m. Az oldalkertek legkisebb szélességénél és a hátsókertek legkisebb mélységénél az OTÉK 35.§ előírásai érvényesek.*
- (6) *Az övezet kialakítható telekméreteit, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:*

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtás

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

1/b. TÁBLÁZAT

7 Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				megengedet t min/max. építmény magasság [m]
			telekalakítás esetén		legkisebb zöldfelülete [%]	legnagyobb beépítettség [%]	
			legkisebb területe [m²]	széless ége [m]			
kertvárosias Lakóterület	Lke-1	oldalhatáron álló	700	14	50	30	3,0/ 7,5
	Lke-1*	oldalhatáron álló	700	14	50	30	3,0/ 4,5
	Lke-2	oldalhatáron álló	1200	14	50	30	3,0/7.5
	Lke-3	szabadon álló	2000	-	50	30	3,0/7.5

(8) Az Lke-2 és Lke-3 -övezetekben villaszerű az épületeket „villaszerű” tömegalakítással kell megvalósítani. (5. sz. melléklet- fogalommagyarázat.)

(9) ¹⁰

(10) Az Lke-1 övezetben maximum kétlakásos lakóépület, az Lke-2 övezetben legfeljebb 4 lakásos lakóépület, az Lke-3 övezetben legfeljebb 6 lakásos lakóépület helyezhető el. Az elhelyezhető rendeltetési egységek száma (az előbbieken felsorolt lakásszám korlátozáson túl) nincs korlátozva.

9.§ TELEPÜLÉSKÖZPONT, VEGYES TERÜLET

- (1) A terv vegyes területei a sajátos használatuk szerint településközponti vegyes területek.
- (2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban központi igazgatási, oktatási, kulturális és e funkciókat nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A településközponti vegyes területen elhelyezhetők az OTÉK 16.§ (2) bekezdésében felsorolt építmények, és kivételesen elhelyezhetők az OTÉK 16.§. (3) bekezdésben felsorolt építmények. Melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54. szerintiéből csak az a), b), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontokkal jelöltek helyezhetők el.
- (4) Nem helyezhetők el az OTÉK 16.§.(4) alatt megjelölt létesítmények.
- (5) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkert, vagy előkert nélküli beépítéssel. Megengedett a szabadonálló és zárt sorú beépítés, amennyiben mindkét kialakuló oldalkert szélessége minimum 6m.
- (6) Az 1.14 és 2.21 j. tömbök Szabadság térre néző térfalán megengedett az a zárt sorú beépítés, ahol 4,0m az épületek közötti legkisebb távolság, és ez a terület kapualjként beépíthető. Amennyiben a beépítéssel szomszédos ingatlan telekhatáron álló végfalán nincs nyílás, vagy ha van, megszüntethető. ¹²

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtás

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

- (7) Az előkertek mélysége, az oldalkertek legkisebb szélessége és a hátsókertek legkisebb mélysége az OTÉK 35.§ előírása szerinti.
- (8) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, építési telkek legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

2.TÁBLÁZAT Hiba! A könyvjelző nem létezik.

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett min/max. építménymagasság [m]
			telekalakítás estén		legkisebb zöldfelülete [%]	legnagyobb beépítettség [%]	
			legkisebb területe [m ²]	szélessége [m]			
településközponti vegyes terület	Vt-1	szabadon álló	500	14	10	50	4,5/7,5
	Vt-2	oldalhatáron álló	500	14	20	50	3,5/7,5
	Vt-3	oldalhatáron álló	500	14	20	40*	3,5/6,5

* Saroktelek esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 60 %.

(9) ¹⁰

10.§ GAZDASÁGI TERÜLETEK

- (1) A terv gazdasági területei sajátos használatuk szerint:
- kereskedelmi-szolgáltató
 - mezőgazdasági profilú gazdasági
 - ipari gazdasági területek
- (2) A gazdasági területekre vonatkozóan az OTÉK 19.§ és 20.§ meghatározásai érvényesek.
- (3) ¹⁰
- (4) Az ipari gazdasági terület kialakítása során a HÉSz gazdasági területekre adott kötelező érvényű előírásaitól eltérés nem engedhető meg. a rendezési terv módosítása nélkül.
- (5) Gazdasági területen a környezetvédelmi szempontok figyelembevételével elsősorban a lakóterülettel és a természeti védettségű területekkel határos területsávokban háromszintes zöldfelületet kell kialakítani.

⁹ 16/2015.(XII.18.) önkormányzati rendelet (módosítás)

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtás

11. §

A KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ GAZDASÁGI TERÜLETEK

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

3. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb terület [m ²]	legkisebb szélessége [m]	legkisebb zöldfelülete [%]	legnagyobb beépítettség [%]	
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz-1	szabadon álló	1000	20	20	30	4,5/7,5

12. §

MEZŐGAZDASÁGI PROFILÚ GAZDASÁGI TERÜLETEK

- (1) A mezőgazdasági profilú gazdasági terület elsősorban mezőgazdasági kisüzemek, farmgazdaságok nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. E területekre vonatkozóan az OTÉK 29. §. (2)/1. pontja érvényes.

4. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb terület [m ²]	legkisebb szélessége [m]	legkisebb zöldfelülete [%]	legnagyobb beépítettség [%]	
mezőgazdasági profilú gazdasági terület	Gmg-1	szabadon álló	1000	-	40	30	2,50/30,0

- (2) Az épületek elhelyezésénél a maximális építménymagasság a terménytároló és keverő építményekre vonatkozik. A területen elhelyezhető egyéb építmények magassága max. 7,5 m.

13. § AZ IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK

- (1) Ipari terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységre szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni

5.TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb terület [m ²]	legkisebb szélessége [m]	legkisebb zöldfelülete [%]	legnagyobb beépítettség [%]	
ipari terület	Gip-1	szabadon álló	1000	-	40	30	4,5/7,5
	Gip-2	szabadon álló	2000	-	40	30	4,5/9,5

14.§ HÉTVÉGI HÁZAS TERÜLETEK

- (1) Hétfégi házas területeken elhelyezendő épületek üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, bennük legfeljebb két üdülőegység helyezhető el.
- (2) ¹²
- (3) E területen a pihenési célt szolgáló elsődleges rendeltetés mellett a táj karakterébe illeszkedő, kereskedelmi, vendéglátó célú épületek – borházak – helyezhetők el, a környező üdülési funkciók zajvédelme mellett. Nem helyezhetők el az OTÉK 23.§ (4) bekezdése szerinti épületek.

² 7/2008.(IV.24.) önkormányzati rendelet

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

- (4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni:

6. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				megengedett min/max. építménymagasság [m]
			Telekalakítás esetén		legkisebb zöldfelülete [%]	legnagyobb beépítettség [%]	
			Legkisebb területe [m ²]	szélessége [m]			
Hétvégi házas üdülőterület	HÜ	szabadon álló	900	30	60	20	3,0/6,0

15.§ KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- (1) A terv különleges területei sajátos használatuk szerint:
- a.) sportlétesítmény (övezeti jel: KÜL-1): sportcélú területigényes létesítmények elhelyezésére
 - b.) temető (övezeti jel: KÜL-2): a település temetkezési igényeinek kielégítésére.
 - c.) villamos elosztó, gáz nyomáscsökkentő, helyi vízmű területigényes területe (övezeti jel: KÜL-3): a település területigényes közműveinek elhelyezésére
 - d.) folyékony hulladéklerakó területigényes területe (övezeti jel: KÜL-4): a település szennyvíztelepének területe
 - e.) hírközlési torony területigényes területe (övezeti jel: KÜL-5): hírközlési torony és annak telke elhelyezésére szolgáló terület
 - f.) *logisztikai központ, raktározási terület (KÜL-6)*
 - g.) *idegenforgalmi hasznosítású (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás, sportolás, szabadidő eltöltés célját szolgáló terület (KÜL-7), (KÜL-8)*
 - h.) *mezőgazdasági üzemi terület (KÜL-9)¹¹*
 - i.) *gázgyűjtő állomás területe (KÜL-10)¹²*
- (2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni

² 7/2008.(IV.24.) önkormányzati rendelet

⁴ 8/2009.(III.26.) önkormányzati rendelet

¹¹ 3/2017. (II.16.) önkormányzati rendelet (módosítás)

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

7. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek				Megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb terület [m ²]	legkisebb szélessége [m]	legkisebb zöldfelülete [%]	legnagyobb beépítettség [%]	
sportlétesítmény ¹¹	KÜL-1	szabadon álló	1000	-	40	20	max. 9,0
temetőterület	KÜL-2	szabadon álló	2000	-	40	5	3,5/7,5
vízmű	KÜL-3	szabadon álló	1000	-	40	40	3,5/7,5
szennyvíztelep	KÜL-4	szabadon álló	500	-	40	40	3,5/7,5
hírközlési torony	KÜL-5	szabadon álló	100	-	40	40	6,0/60
Logisztikai kp., raktározási terület	KÜL-6	szabadon álló	1 ha	-	40	40	3,5/12,5
Idegenforgalmi hasznosítású terület	KÜL-7	szabadon álló	1 ha	-	40	40	3,5/7,5
Idegenforgalmi hasznosítású terület	KÜL-8	szabadon álló	1 ha	-	40	15	7,5
mezőgazdasági üzemi terület ¹¹	KÜL-9	szabadon álló	1000	-	40	30	max. 7,5*
gázgyűjtő állomás területe ¹²	KÜL-10	szabadon álló	1000	-	60	10	max. 9,0

*a „KÜL-9” jelű ép. övezetben a technológiai építmények (pl. terményszárító, siló, stb.) magassága meghaladhatja az ép. övezeti előírásban megállapított, megengedett legnagyobb építménymagasságot, de annak értéke legfeljebb 30 méter lehet.

- (3) A szennyvíztelep védőtávolságát az OTÉK függeléke III. pontja szerint kell biztosítani.
- (4) Hírközlési torony lakóterülettől minimum 250 m távolságra építhető.
- (5) A KÜL-8* övezetben betartandó külön szabályok:
 - a.)¹⁰
- (6) A KÜL-8, KÜL-8* övezeteken belül, a szabályozási terven feltüntetett helyen és kiterjedéssel védő erdősávot kell telepíteni. Az erdősáv telepítése feltétele az építési engedély megszerzésének.

⁴ 8/2009.(III.26.) önkormányzati rendelet (módosítás)

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtás

¹¹ 3/2017. (II.16.) önkormányzati rendelet (módosítás)

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

(7) A KÜL-8** övezetre vonatkozó külön szabályok:

A KÜL-8** -jelű övezetben az (1) bekezdés g) pontjában meghatározott tevékenységek számára helyet adó építményeken kívül elhelyezhető, illetve kialakítható:

- lovarda, ill. a ló tartás építményei
- tanya*, turisztikai funkciókkal kiegészítve)
- a területet üzemeltető, ill. tulajdonos számára szolgáló lakás (lakóépület)
- Környezetet nem zavaró hatású, bemutató jellegű kis létszámú állattartás számára szolgáló építmények

* tanya: külterületen elhelyezkedő, különböző (mezőgazdasági- mezőgazdasághoz kapcsolódó gazdasági, szolgáltató, vendéglátó, lakó) funkciókat ellátó épületeket vagy épületegyütteseket magában foglaló beépített terület.

(8)¹¹ A különleges mezőgazdasági üzemi területre („KÜL-9”) vonatkozó előírások:

- a) A különleges mezőgazdasági üzemi terület a szabályozási terven a „KÜL-9” jellel szabályozott építési övezet.
- b) Az építési övezetben elhelyezhetőek a növénytermelés és azzal kapcsolatos termékfeldolgozás és –tárolás építményei (magtár, mérlegház, támfal, terményszárító, siló stb.).
- c) Az építési övezetben lakófunkció a szolgálati lakás kivételével nem helyezhető el.
- d) Az építési övezetben állattartó épület nem helyezhető el.
- e) A közüzemi közművesítettség mértéke legalább részleges.
- f) Terepszint alatti építmény területe az építési helyen belül max. 50 % lehet.
- g) Az építési telken belül a szabályozási terven jelölt helyeken zajvédelmi, levegőtisztasági és látványtakarás céljából, telken belüli 1 sor fa telepítendő azzal, hogy:
 - a fasor a telkek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából úttal megszakítható telkenként 1 személy és 1 gépjármű-bejáróval. Technológiával igazolt esetben további 1 kijáróval is megszakítható.
 - a területen elhelyezhető épület építése, bővítése céljából - amennyiben annak építési helye a fasorba esik - a fasor megszakítható.
 - a fasor a kötelező zöldfelület legkisebb mértékének (építési övezeti mutató) része.

¹¹ 3/2017. (II.16.) önkormányzati rendelet (módosítás)

(9)¹² A Gázgyűjtő állomás területére („KÜL-10”) vonatkozó előírások:

- a) A Gázgyűjtő állomás területe a szabályozási terven a „KÜL-10” jellel szabályozott építési övezet.
- b) Az építési övezetben elhelyezhetőek: gázgyűjtő állomás és technológiai berendezései, gázfogadó állomás és technológiai berendezései elhelyezésére szolgáló épületek, építmények
- c) Az építési övezetben lakóépület és állattartó épület nem helyezhető el.
- d) Az építési övezetben
 - kialakítható legkisebb telekterület méret: 1000 m²
 - beépítési mód: szabadonálló
 - beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%
 - megengedett legnagyobb építménymagasság: 9,0 méter
 - közművesítettség mértéke: hiányos
 - zöldfelület legkisebb mértéke: 60%
- e) Az építési telken belül a telekhatár mentén 10 méter szélességben kétszintű növényzet telepítendő azzal, hogy:
 - a növényzet a telek gyalogosan és gépjárművel történő megközelítése céljából úttal, járdával megszakítható telkenként 1 személy és 1 gépjármű-bejáróval. Technológiával igazolt esetben további 1 kijáróval is megszakítható.
 - a területen elhelyezhető épület-, építmény építése, bővítése céljából
 - amennyiben annak építési helye a kétszintű növényzet sávjába esik - a növényzet megszakítható.
 - a kétszintű növényzet a kötelező zöldfelület legkisebb mértékének (építési övezeti mutató) része.

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

16.§

KÖZLEKEDÉSI- KÖZMŰELHELYEZÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI TERÜLET

- (1) A közlekedési területek a szabályozási terv szabályozási vonalak által meghatározott („K” övezeti jelzésű) közterületei.
- (2) ¹⁰
- (3) Az utak szabályozási vonallal meghatározott területsávja mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad. E területsávot az annak mentén elhelyezni kívánt létesítmény védőtávolsága sem érintheti. A területsávba eső, meglévő építménnyel, közművel, útburkolattal, járdaburkolattal, fasorral stb. (keresztmetszeti elemekkel) kapcsolatos mindennemű tevékenység csak a tervvel összhangban történhet.
- (4) Útkategóriák alapján a terven jelölt önálló övezetek:
- a. *Az országos közúthálózatba tartozó közutak:*
K-1: *Országos mellékút*
4808. és 4809. sz. út külterületi szakaszán a szabályozási szélesség 30m, a belterületi szakaszán min. 16m szabályozási szélesség, min. 6m útburkolat-szélességgel.
4811. sz. út belterületi szakaszán a szabályozási szélesség minimum 18m, 6m az útburkolat szélessége
48.307. j. vasútállomási út szabályozási szélessége minimum 16m, 6m az útburkolat szélességgel
- b. *A helyi közúthálózatba tartozó közutak:*
K-2: *Települési gyűjtőút: 22m szabályozási szélességgel, min. 6m útburkolat-szélességgel*

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtásból következő magasabb szintű jogszab-al ellentétes helyi önk. előírás hatályon kívül helyezés miatt szükséges

- (5) Útkategóriák alapján a szabályozási terven meghatározott lakóutak és kiszolgáló utak:
- a. K jelzés nélküli, min. 12 m széles utak, 5m burkolat-szélességgel, illetve csak egyirányú gépjárműforgalomra méretezett min. 10m széles utak, 4m útburkolat szélességgel;
 - b. K-3 jelzésű 7m széles külterületi mezőgazdasági utak;
 - c. K-0 jelzésű önálló kerékpárút, 6m szabályozási szélességgel.
- (6) 10
- (7) 10
- (8) 10
- (9) 10
- (10) A tűzoltó gépjárművek részére az 595-1 Nemzeti Szabványban előírt fordulási lehetőség, két nyomsáv szélességű szilárd burkolatú út biztosítása szükséges. Az ipari terület fejlesztése során gondoskodni kell legalább két nyomsáv szélességű, szilárd burkolattal ellátott közlekedési út kiépítéséről – amelynek alkalmasnak kell lennie tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére. Létesítésre kerülő tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

¹⁰ 19/2016. (XII.16.) önkormányzati rendelet (módosítás) – HBMKH ÉHOTFF szakmai segítségnyújtásból következő magasabb szintű jogszab-al ellentétes helyi önk. előírás hatályon kívül helyezés miatt szükséges

KÖZMŰELHELYEZÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI TERÜLET

- (1) Közművek elhelyezési és üzemeltetési rendjének kialakításánál az egyes közművek helyét és helyigényét az MSZ 7487/2-80 és az MSZ 7487/3-80 szabványban foglaltaknak megfelelően kell kialakítani. Vízszállító és –elosztó vezetékek elhelyezésénél 123/1997.(VII.18.) Korm. Rendelet 6.§-a és a 4. melléklete veendő figyelembe.
- (2) Az újonnan kivitelezni tervezett vízvezeték hálózatot *körvezeték* rendszerűre kell kiépíteni.
- (3) Új létesítmények kialakításával egyidőben gondoskodni kell a megváltozott körülményeknek megfelelő oltóvíz mennyiségről az OTSZ 47. §. (1) bekezdésében meghatározottak szerint, földfeletti tűzcsapokkal.
- (4) A legkedvezőtlenebb helyzetű tűzcsapról 200 mm² kiáramlási keresztmetszetenél a „D” és „E” tűzveszélyességi osztályba tartozó nem mezőgazdasági létesítménynél legalább 200 kPa /2bar/ kifolyási nyomást kell biztosítani.
- (5) Az újonnan kivitelezni tervezett ipari létesítményekben gondoskodni kell az 1996. évi XXXI. tv. 18. § (2) bekezdése a. pontjában meghatározottaknak megfelelően az oltóvízről. Az oltóvíz biztosítására, ha az más módon nem oldható meg, önálló víztárolót (medencét, tartályt) kell létesíteni. A víztárolót a 35/1996. (XII. 29.) BM sz. rendelettel hatályba léptetett OTSZ 51. §, 52 §, 53. §-ban meghatározottak szerint kell létesíteni.

17.§

Mozgásukban korlátozott emberek igényeit figyelembevevő előírások

- (1) A közterületen minden esetben biztosítani szükséges a szintkülönbségek rámpával történő áthidalását. (Gyalogos átkelőhelyeknél döntött szegélyszávval.)
- (2) A tömegközlekedési eszközök megállóinál lehetővé kell tenni megemelt szintekkel és azokat összekötő lejtőkkel, kihelyezett információs táblákkal a kerekesszékekkel közlekedők fel- és leszállását a tömegközlekedési járművekre.
- (3) Biztosítani szükséges minden parkolóban legalább kettő kerekesszékekkel is igénybe vehető (méreteinél nagyobb) gépkocsiparkoló létesítését, melyet kizárólagos használatot biztosító tábla jelezzen.

18.§

ÉPÍTMÉNY ELHELYEZÉSE KÖZTERÜLETEN

- (1) Közterületen építményt elhelyezni az OTÉK 39.§. (1) bekezdés értelmében csak jelen HÉSz alapján szabad.
- (2) ¹²
- (3) ¹²
- (4) ¹²

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

19. §

ZÖLDTERÜLETEK

- (1) A zöldterületek körébe tartozó övezeteket a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A közlekedési területen belüli zöldsávokat a zöldterületi terv alátámasztó munkarész határozza meg.
- (3) A szabályozási terven megjelölt zöldterületi funkció: közpark, KP övezeti jellel. A szabályozási terv szerinti közpark területeken kizárólag pihenőhely és gyermekjátszóter helyezhető el.
- (4) A gazdasági terület építési telkén belül kialakított parkolókat az OTÉK előírásától eltérően, 3 parkolóként legalább 1 előnevelt, (min. 3 éves) környezetbe illő, a környéken őshonos fafajjal történő telepítés kötelezettségével lehet engedélyezni.

20. § ERDŐTERÜLETEK

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) A terv erdőterületei rendeltetésük szerint:
 - a.) Természeti-régészeti védettségű erdők: EV-0 övezeti jellel
 - b.) Védelmi erdők: EV-1 övezeti jellel
 - c.) Gazdasági erdők: EG-1 övezeti jellel
 - d.) Ligeterdő (Egészségügyi -szociális- turisztikai): Elig övezeti jellel
- (3) Védelmi erdők a Nagyerdő (4.1 j. területrészen), a Csobán Hátulja (4.2 j. területrészen) és a Gémes (6.5 j. területrészen) nevű területeken találhatók. Ebben az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Erdő területen építményt elhelyezni az OTÉK 28.§. (4) bekezdés szerint lehet.

21. § MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

- (1) A település külterületének mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló területe.
- (2) Mezőgazdasági területeken lakóépületeket gyümölcsös és kert művelési ág esetén az OTÉK 29. §. (3) bekezdése szerint lehet elhelyezni, szántó és gyp művelési ág esetén legalább 10.000 m²-es telekterület felett lehet elhelyezni.
- (3) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a.) M-1: rét-legelő terület
 - b.) M-2: gyümölcsös terület
 - c.) M-3: (döntően) szántó művelésű terület
 - d.) MV-1: természetvédelmi hatóság által védett, természeti terület
 - e.) MVT-1: országos védelem alatt álló természetvédelmi terület.

- (4) Az MV-0 j. területeken sem szántó és gyümölcsös művelést folytatni, sem építményt elhelyezni nem szabad.
- (5) Az MV-1 és az MVT-1 j. területeken építményt elhelyezni csak a jelen HÉS 4.§ (3) szerinti engedélyezési eljáráson belül lehet.
- (6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

8. TÁBLÁZAT ⁸

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek			megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb területe [m ²]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	
Mezőgazdasági terület	M-1	szabadon álló	-	-	3	3,0/6,0
	M-2	szabadon álló	900	30	3	3,0/4,5
	M-3	szabadon álló	-	-	3	3,0/6,0

- (7) Lakóépület csak M-1, és M-3 övezetekben helyezhető el a fent meghatározott építési telkek esetén. A telkek beépítési feltételeit az OTÉK vonatkozó előírásai szabályozzák, de az érzékeny vízbázishoz tartozó területeken építési telket alakítani csak teljes közművesítettség és a keletkező kommunális hulladék belterülettel együtt szervezett formában elszállítható, a mezőgazdasági hulladék központi kezelőhelyére szállítással lehet. M1 és M-3 övezetekben a homlokzatmagasság mezőgazdasági terménytároló esetén max. 9,0m.

² 7/2008.(IV.24.) önkormányzati rendelet

22/1.§
EGYÉB TERÜLETEK

- (1) A terv egyéb területei az OTÉK 30.§-a alapján tavak, víztározók és közcélú nyílt csatornák medre és partja (övezeti jel: VT-1), valamint vízbeszerzési területek (VT-2).
- (2) Természeti védettség alatt álló területeken lévő tavak és folyóvizek, illetve szikesek, mint ex-lege védett természeti területek medre és partja (övezeti jel: VT-V).
- (3) Vízügyi érdekből a TIVIZIG kezelésében lévő csatornáknál 10-10 m-es sáv építménnyel be nem építhető, 6-6 m-es parti sáv szabadon hagyandó, beépíteni nem lehet, ott csak rét-legelő művelés folytatható.

22/2.§.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- (1) A település kül- és belterületén kijelölt, idegenforgalmi hasznosításra igénybe vehető terület.
- (2) A területen elhelyezhetők kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szálláshely szolgáltatás, sportolás, szabadidő eltöltés célját szolgáló építmények, a tulajdonos és működtető számára szolgáló lakás és annak kiszolgáló épületei.
- (3) Az övezetben kialakítható legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

8/b. TÁBLÁZAT

Sajátos használat szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	A telek			megengedett min/max. építménymagasság [m]
			legkisebb területe [m ²]	legkisebb szélessége [m]	legnagyobb beépítettség [%]	
Különleges	Kk-1	szabadon álló	10 000	-	2	7.5

⁴ 8/2009.(III.26.) önkormányzati rendelet (módosítás)

⁶ 9/2011.(III.10.) önkormányzati rendelet (módosítás)

IV. FEJEZET

KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

23.§

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A környezetvédelmi előírások a

- levegőtisztaság-védelem,
- zaj és rezgés elleni védelem,
- föld- és vízvédelem

témakörére terjednek ki.

A környezethasználatot úgy kell megszervezni, hogy:

- a.) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b.) megelőzze a környezetszennyezést,
- c.) kizárja a környezetkárosítást.

Valamennyi terület-felhasználás, létesítés, beavatkozás tervezése során érvényre kell juttatni a környezetvédelem előírásait.

Új gazdasági, intézményi beruházások, létesítések engedélyezéséhez amennyiben a beruházás tömbtelek méretű, illetve beépített szinterülete meghaladja a 10.000 négyzetmétert, környezetvédelmi hatástanulmány készítendő.

24. §

LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELMI ELŐÍRÁSOK

A levegőtisztaság védelmének részletes szabályozása a hatályos jogszabályok szerint történik.

- (1) A levegő tisztaságának védelmében a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv a 120/2001. (VI.30.) Korm. rendelettel módosított 21/2001. (XII.4.) Korm. rendelet tartalmazza a levegő védelmével kapcsolatos szabályokat.
- (2) A levegő szennyezettségi határértékekre vonatkozóan és a légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről a 14/2001. (V.9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelete érvényes.
- (3) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait, és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását (betarthatóságát).

25. §

ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

- (1) A zaj- és rezgés elleni védelemre vonatkozó 12/1983. (V.12.) MT rendelet a zaj és rezgésvédelemről, az 4/1984.(I.23.) EüM sz. rendelet a zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról, az MSZ 13-111-85 az üzemek és építkezések zajkibocsátásának határértékei meghatározása, az MSZ 18-150/1-83 immissziós zajjellemzők vizsgálata vonatkozó előírásait kell érvényesíteni a település teljes igazgatási területén.

- (2) A szórakoztatással összefüggő hangosító berendezések zajkibocsátását önálló önkormányzati rendelet szabályozza.
- (3) A gazdasági területek közvetlen környezetében lévő lakóépületek zaj elleni védelmének esetében is a 12/1983.(V.12.) MT. rendelet 4.§(1) bekezdésében foglaltak irányadók, mely szerint a környezetbe zajt, illetve rezgést kibocsátó és a zajtól, illetőleg rezgéstől védendő létesítményeket úgy kell tervezni, egymáshoz viszonyítva elhelyezni, hogy a zaj és rezgés ne haladja meg a megengedett zaj – illetőleg rezgésterhelési határértéket.
- (4) Az üzemi létesítményekben folytatott tevékenységtől származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjei a HÉSz 9.sz. táblázata szerintiék. A lakó- és középületek helyiségeiben megengedett A-hangnyomásszintek értékeit az MSZ 18151/1:1982 számú szabvány 1. számú táblázata tartalmazza.

9. TÁBLÁZAT

Ssz. z.:	Területi funkció	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint LAeq [dB(A)]	
		Nappal 6.00-22.00	Éjjel 22.00-6.00
1.	Üdülőtérület, üdülőhely, gyógyhely, kórházi-, szanatóriumi negyed, védett természeti terület	45	35
2.	Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel	50	40
3.	Iparterület lakóépületekkel és intézményekkel vegyesen	60	50

- (5) Az építési munkától származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjei

10. TÁBLÁZAT

Ssz. :	Területi funkció	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint LAeq [Db(A)], ha az építési munka időtartama					
		1 hónap, vagy kevesebb		1 hónap felett, 1 évig		1 évnél több	
		Nappal 6 ^h -22 ^h	Éjjel 22 ^h -6 ^h	Nappal 6 ^h -22 ^h	Éjjel 22 ^h -6 ^h	Nappal 6 ^h -22 ^h	Éjjel 22 ^h -6 ^h
1.	Üdülőtérület, üdülőhely, védett természeti terület	60	45	55	40	50	35
2.	Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel	65	50	60	45	55	40
3.	Iparterület	70	55	70	55	65	50

Szabványos használati zajszintek az MSZ 04.60/3-88 szabvány szerint

11. TÁBLÁZAT

Ssz. :	Épület rendeltetése	A helyiség rendeltetése	Használati zajszint L_{h0}, L_{h1}^1 (dB)
1.	Lakó- és üdülőépület	Lakó-, közlekedő- és főzőhelyiségek	80
2.	Kórház, szanatórium, orvosi rendelő	Betegszoba, kül. igényű intenzív betegszoba, orvosi szoba, személyzeti pihenő,	65
3.		Vendégszoba, lakószoba, orvosi rendelő, illetve pihenő	70
4.	Nevelési, oktatási intézmény	Foglalkoztató, tanterem, előadóterem, tanári szoba	80
5.		Ének-zene terem, tornaterem	90
6.	Bármilyen közösségi épület	1-2 személyes iroda, vagy akusztikai szempontok szerint kialakított nagyterem iroda gépi zajforrások nélkül, tanácsterem	70
7.		3-5 személyes iroda, legfeljebb 2 db. egyidejűleg működő írógéppel	75
8.		2-nél több gépi zajforrást tartalmazó iroda, vagy akusztikai szempontok nélkül kialakított nagyterem iroda	80

9.	Bármilyen épület	A vizsgálat ill. követelmény tárgyát képező épülethez tartozó	
		- Társalgó, büfé, eszpresszó	80
10.		- étterem, személygépkocsi tároló 1-2 gk. részére	85
11.		- konyhaüzem	90
12.		- műhely, nagy gépkocsi tároló	95
13.		Nyilvános forgalmú üzlethelyiség	85
14.		Nyilvános forgalmú büfé, étterem, eszpresszó, konyhaüzem	90
15.		Nyilvános forgalmú műhely, nagy gépkocsi tároló	95

(6) A közlekedéstől származó zaj új tervezésű és megváltozott területfelhasználású területeken megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjei

12. TÁBLÁZAT

Ssz. :	Területi funkció	Megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint L_{Aeq} [dB(A)]							
		Üdülő-, lakóépületek és közintézmények közötti forgalomtól elzárt területeken; pihenésre szolgáló közterületekben		Lakóutakon; átmenő forgalom nélküli utakon		Gyűjtő és forgalmi utakon; vasúti mellékvonalak mentén; repülőtér és heliportok környezetében		Gyorsforgalmi és főforgalmi utak, vasúti fővonalak mentén, repülőtér környezetében	
		Nappal 6.00- 22.00	Éjjel 22.00- 6.00	Nappal 6.00- 22.00	Éjjel 22.00- 6.00	Nappal 6.00- 22.00	Éjjel 22.00- 6.00	Nappal 6.00- 22.00	Éjjel 22.00-6.00
1	Üdülőterület, üdülőhely, védett természeti terület	45	35	50	40	55	45	60 ^x	50 ^x
2	Lakóterület és intézményterület laza beépítéssel	50	40	55	45	60	50	65 ^x	55 ^x
3	Iparterület lakóépületekkel és intézményekkel vegyesen	60	50	65	55	65 ^x	55 ^x	65 ^x	55 ^x

X – A közegészségügyi hatóság – a környezetvédelmi hatóság véleményének figyelembevételével – 5dB(A), kivételesen 10 dB(A) túllépést engedélyezhet.

(7) Kulturális, szórakoztatóipari, üdülési és sport létesítményekben, továbbá helyi hírközlési vagy hirdetési célokra alkalmazott hangosító berendezések esetében rendszeresnek nem tekinthető üzemeltetés esetén az alábbi értékekkel korrigálhatók a 8. számú táblázat határértékei:

13. TÁBLÁZAT

Üzemelési rend:	Működési napok száma 30 nap alatt:	Módosító tényező: dB(A)
Rendszeres	7 vagy ennél több nap	0
Időszakos	3 – 6 nap	+5
Alkalmi	Kevesebb mint 3 nap	+10

(9) A lakó- és középületek helyiségeiben megengedett A-hangnyomásszintek értékeit az MSZ 18151/1:1982 számú szabvány 1. számú táblázata tartalmazza.

³ (10) „A zaj és rezgés elleni védelem fentiekben szabályozott mértékének betartása, ellenőrzése, azzal kapcsolatos engedélyezési eljárás lefolytatása átruházott hatáskörben a polgármester hatáskörébe tartozik. Ezzel kapcsolatos előterjesztéseket szóban és írásban Hosszúpályi Polgármesteri Hivatalnál lehet megtenni.

Az I. fokon hozott döntés ellen a Képviselő-testülethez címzett fellebbezéssel lehet élni.”

Lakó és középületek helyiségeiben megengedett zajszintek

A 14.SZ. TÁBLÁZAT SZERINTIEK.

14. SZ. TÁBLÁZAT

A helyiség megnevezése		Megengedett L_{Aeq} egyenértékű A-hangnyomásszint [dB]	
		Nappal (6 ^h -22 ^h)	Éjjel (22 ^h -6 ^h)
1.	Rendelő kezelőhelyisége	40	40
2.	Tantermek, előadó- és foglalkoztató termek bölcsődékben, óvodákban és oktatási intézményekben, ülés és tárgyalótermek, könyvtári olvasóhelyiségek, tanári szobák	40	40
3.	Lakószobák lakásokban, szociális otthonokban, közösségi üdülőkben	40	30
4.	Szállodák, közösségi üdülők, szociális otthonok, munkásszállók és diákotthonok közös helyiségei	50	50
5.	Éttermek, eszpresszók	55	55
6.	Üzletek, szolgáltató intézmények helyiségei, várótermek	60	60
7.	Étkezőkonyhák lakásokban	45*	45*

*- A helyiségbe behatoló közlekedési zajra nem vonatkozik.

26. §

FÖLD ÉS VÍZVÉDELEM

- (1) A vízminőség védelmével kapcsolatosan az Országos Vízgazdálkodási Szabályzat előírásai érvényesítendőek. Hosszúpályi Nagynagyközség szennyeződésérzékenységi besorolása településsoros lista és településérzékenységi térkép alapján „B”. A településen vízbázisvédelmi okokból, a talaj további szennyeződése elkerülése érdekében meg kell szüntetni a szennyvízszikkasztókat, az lakóterületi és mezőgazdasági állattartó telepek trágyakezelését rendezni kell, valamint a gazdasági tevékenységek szennyvízkezelését és hulladékelhelyezését meg kell oldani.
- (2) Hulladék csak zárt szabványos edényzetben tárolható. Nem burkolt felületen hulladék ideiglenes jelleggel sem helyezhető el megfelelő tároló edényzeten kívül.

³ Kiegészítette a 13/2005. (X. 27.) számú rendelet. Hatályos: 2005. november 01. napjától.

- (3) A telek biológiailag inaktív udvarfelületein növelni kell a növényzettel fedett területek arányát.
- (4)¹²
- (5) A csapadékvíz ülepedő anyagtól és szerves anyagtól való tisztításáról a csapadékelvezető rendszerbe bevezetés előtt, telken belül gondoskodni kell.
- (6) A termőtalaj, humusz védelméről az építkezések során gondoskodni kell, elszállításuk a vonatkozó, érvényben lévő rendeletek szerint történhet.

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

27. §
TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

- (1) A település igazgatási területén védelemre javasolt természeti területeket jelöl ki a terv.
- A Hortobágyi Nemzeti Park által természetvédelmi területként országos védelem alá helyezésre javasolt területeket és a Hajdúsági Tájvédelmi körzetbe tartozó területeket és bővítési területeiket a *2. számú melléklet* tartalmazza. A védelem alá helyezés során pontos terület-meghatározás szükséges.
- (2) A helyi védelemre kijelölt területek végleges határait és a védelem módját rögzítő önkormányzati rendelet megalkotása szükséges. E rendelet érvénybe lépése nem módosítja jelen HÉSz meghatározásait, mivel a védettség beépíthető területeket nem érint, és a védett területekre vonatkozóan a HÉSz a részletes meghatározások tekintetében a védelmi rendelet előírásait jelöli meg mérvadónak.

V. FEJEZET

ORSZÁGOS ÉS HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

28. §

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

(1) ¹²

29. §

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

(1) ¹²

30. §

HELYI ÉRTÉKVÉDELEM

(4) ¹²

¹² 18/2017. (VII.29.) önkormányzati rendelet (módosítás)

VI. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

31. §

- (1) Az 1997 évi LXXVIII. törvény 17.§. szerinti, a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító sajátos jogintézmények érvényesítése szükséges a (2) bekezdés alatti tilalmak, (5) alatti közút céljára történő lejegyzés tekintetében és a (7) alatti kártalanítási szabályok szerint.

Közút céljára történő, a telekterületek kevesebb, mint 20%-ának lejegyzése érdekében, szabályozási tervi meghatározások szerint az alábbi utcákat érintő kiszabályozásokkal:

- Debreceni utcán 888, 885 és a 819. hrsz-ú telkek előkertjéből max. 2m mélységben, 18m széles közterület kiszabályozása érdekében
- a Kossuth utcán a Keleti és Nefelejcs utcák közötti telkek előkertjeiből 1-1m; 1727 és 1736. hrsz.-ok közötti telkekből 1-1m, 18m széles közterület kiszabályozása érdekében 1587.hrsz-ú telek déli sarkától 24m-re a Haladó utca Gergely utcába való bekötésére
- Bagosi utcán a 319/2 hrsz-ú telekből 1-3m, 18m széles közterület kiszabályozása érdekében
- Damjanich, Táncsics utcán max. 1-1m kiszabályozása a telkek előkertjeiből, 12m széles közterület kiszabályozása érdekében
- Erdő utcán a 851/1 telek ide eső 12m közterület kiszabályozása érdekében 1-4m szélességben, a többi ingatlanon max1-1m kiszabályozása a telkek előkertjeiből, 12m széles közterület kiszabályozása érdekében
- a Petőfi utcán, a Petőfi köz, Aradi, Dózsa Gy. Bocskai és Arany J., Gergely, Nyár, Bem és Hullám, Árpád, Lovas, Hunyadi, Sáros és Galamb és Rózsa utcákon max. 2-2m kiszabályozása a telkek előkertjeiből, 12m széles közterület kiszabályozása érdekében
- Haladó utcán 1-1m kiszabályozása a telkek előkertjeiből, 12m széles közterület kiszabályozása érdekében
- az 1.8 j. tömb 386/6 hrsz-ú utca folytatásában a 385, 384/1, 383/1, 383/2 hrsz-ú telkek végéből és a 388 hrsz-ú sportpályából 6-6m kiszabályozása 12m széles közterület kialakítása céljából.
- a Kun Béla telep (1135 hrsz.) utcán max. 2-2m kiszabályozása a telkek előkertjeiből, 12m széles közterület kiszabályozása érdekében, illetve a 1117/1 és 1117/2-3 telkek előkertjéből 2-4m.
- az 3.22 j. tömb nyugati határán lévő 1173 hrsz. út mindkét oldalán max. 4-4m kiszabályozása a telkek előkertjeiből, 12m széles közterület kiszabályozása érdekében

- (2) Kártalanítási szabályok:

A kártalanításra vonatkozóan az 1997 évi LXXVIII törvény 30.§. előírásait kell alkalmazni.

VII. FEJEZET

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

32.§

- (1) Ez a rendelet 2002. július 1. napján lép hatályba, egyúttal a 4/1992. (IV. 14.) Öt rendelettel módosított 9/1991. IX. 24.) ÖT. rendelet hatályát veszti.
- (2) E rendeletet a hatályba lépés napjától iktatott, új ügyekben kell alkalmazni.
- (3) E rendelettel összefüggésben a települési önkormányzat a hatálybalépéstől 3 hónapon belül köteles rendeletet alkotni az építési tilalmakról és helyi értékvédelemről, illetve a HÉSz-hez aktualizálni az állattartásról, köztisztaságról és közterület használatról.
- (4) *Az önkormányzat 5/2002. (V. 30.) sz. Ör. rendeletével jóváhagyott Helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapok hatályukat veszítik, helyettük a 2.§. (1) bekezdésben felsorolt, módosításokkal javított, (egybeszerkesztett) új jelölési szabályok szerint elkészített tervlapok alkalmazandók.*

Az alaprendelet kihirdetésre került: 2002. május hó 30.

Módosítás: 2005. október 27.

Módosítás: 2008. április 24.

Módosítás: 2009. március 26.

Módosítás: 2011. március 10.

Módosítás: 2015. február. 13.

Módosítás: 2015. március 27.

Módosítás: 2015. december 18.

Módosítás: 2016. december 16.

Módosítás: 2017. február 16.

Módosítás: 2017. július 29.

E módosításokkal egybeszerkesztett rendelet hatályba lép 2017.

Berényi András sk.
polgármester

Dr. Széles Szabolcs sk.
jegyző

² 7/2008.(IV.24.) önkormányzati rendelet

⁴ 8/2009.(III.26.) önkormányzati rendelet (módosítás)

FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

Főépületnek minősülnek az utcai építési vonalra illesztett szállás-, lakás-, helybeni fogyasztásra is szolgáló vendéglátás, egyházi, nevelési és oktatást szolgáló, egészségügyi és szociális intézményépületek, továbbá műterem, alapfokú ellátást szolgáló és egyéb szolgáltató építmények.

Melléképületnek minősülnek a főépület hátsó építési vonala mögött elhelyezhető (kukoricagóré esetén utcafronti kerítésvonalra illeszthető) járműtároló, nyárikonyha, tüzelő- és szerszámtároló, állatkifutó, terménytároló. Árusító üzlet melléképületben nem helyezhető el. A gépjárműtárolóban legfeljebb öt személygépkocsi helyezhető el, valamint legfeljebb 3,5tonnás megengedett össztömegű tehergépjárművek elhelyezése engedélyezhető.

Villaszerű beépítésnek minősül az az építészeti kialakítás, amely a kiugró épületmagasságból eredő arány-problémák enyhítésére változatos tömeg- és homlokzattagolást alkalmaz.

Az állattartás céljára szolgáló építményeket építeni csak az állattartási rendeletben meghatározott feltételekkel lehet.

Eresz-magasság az ereszcsonnával érintkező tető-rész alsó élének magassága