

Sáp Községi Önkormányzat képviselő testületének 3/2009 (III.04.) önkormányzati rendelete

Sáp Község Helyi építési előírásairól

Hatályos: 2021. 09. 02

Sáp Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló [1990. évi LXV. törvény 16. §](#) /1/ bekezdése szerinti jogkörben, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított [1997. évi LXXVIII. törvény \(a továbbiakban: Étv.\) 7. § \(3\) bekezdése](#) szerinti hatáskörben, továbbá az Országos településrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló, többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. számú rendelet 2. § (1) bekezdésében biztosított felhatalmazással élve, az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1/A. § (1) A Helyi Építési Szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) hatálya az 1. §. (5) pontjában felsorolt területek kivételével, a város teljes igazgatási területére kiterjed.

(2) E kör alaprendelete a Kormány 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. Rendelete.

(3) A község igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni, a ben meghatározott alaprendelet, valamint a város helyi építési szabályzata alapján szabad.

(4) Jelen szabályzat szerves részét képezik az igazgatási területre készített szabályozási tervlapok:

: - Sz-1 Külterület szabályozási terv M= 1:10 000, : - Sz-2 Belterület szabályozási terv M= 1: 4 000, : Felsőbb szintű tervekhez való igazodás. (Ökológiai hálózat által érintett területek)

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A területfelhasználási egységek általános előírásai

2. § (1) A község igazgatási területe a településszerkezeti terv meghatározásainak megfelelően a következő területfelhasználási egységekre tagolódik:

Beépítésre szánt területek:

I. lakóterületek

II. vegyes területek

III. gazdasági területek

IV. különleges területek

Beépítésre nem szánt területek:

V. közlekedési területek

VI. zöldterületek

VII. erdő területek

VIII. mezőgazdasági területek

IX. egyéb területek

(2) Az egyes területfelhasználási egységek lehatárolását, és építési övezetekre való felosztását a szabályozási tervlapok tartalmazzák.

(3) A rendelet részét képező szabályozási terven ábrázolt kötelező szabályozási jeleket és elemeket csak e rendelet módosításával lehet megváltoztatni.

A telekkiosztás, telekrendezés általános előírásai

3. § (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 %-al csökkenthető.

(3) Meglévő telek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

A telek beépítésének általános előírásai

5. § (1) Egyedi telken tároló épület önállóan, lakó vagy intézményi funkciót ellátó épület létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha építése, elhelyezése a lakó, vagy az övezetben egyébként létesíthet intézményi épület övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza. Kisüzemi és állattartó épület lakóépület nélkül nem építhető.

(2) ¹

(3) Az utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületnél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, azok padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,5- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

(4) ²

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

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, az építmény és tetőgerinc magasságára vonatkozóan a lakóépület övezeti előírásait kell betartani, azzal a

megkötéssel, hogy a lakóépület tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

Különálló tároló, és állattartó épület építménymagassága legfeljebb 3,5 méter, tetőgerinc magassága pedig maximum 7,5 méter lehet.

A belterületi ingatlanokra vonatkozó általános előírások

6. § (1) Az oldalkertek minimális méretét jelen szabályzat építési övezetenként, eltérő módon határozza meg.

(2) Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterület méretet jelenti.

(3) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, amennyiben utcára merőleges tetőgerincű épület, épületrész kerül elhelyezésre, az építési vonaltól számított 5,0m mélységig, maximum 8,0 méter épületszélesség alkalmazható.

(4) A Lf, Vt övezetekben, létesül_ épületeket 30°-45° között meghatározott dőlésszögű tetővel kell megvalósítani. Tetőfedő anyagként csak a helyben hagyományos anyagok alkalmazhatók. Utcai homlokzaton tájidegen építészeti elemek, anyagok, nem alkalmazható.

Ennek értelmében:

(a) földszintes épület tetőhéjazatául cserép, pala, nád vagy (a védett utcaszakaszok kivételével) bitumenes zsindely alkalmazható.

(b) Emeletes épületek esetében, amennyiben a helyi érték- vagy műemlékvédelmi előírások másként nem rendelkeznek, az előbbieken kívül, 15o- 45o közötti dőlésszögű, illetve fémlemezfedés is alkalmazható.

(5) Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv csak oldalhatáron álló beépítést enged meg, ha a telek szélessége a 18 métert eléri, illetve meghaladja, az építési helyen belül szabadonálló épület elhelyezés is engedélyezhető, az építési oldalt jelentő telekhatártól legalább 3,0 m távolság elhagyásával.

(6) A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények körét az OTÉK fogalom-meghatározás 77.pontja tartalmazza.
- b) A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el, önállóan, épület nélkül nem építhető.
- c) Terepszint alatti építmények az OTÉK. 35. §. (6), (7) (elő és oldal és hátsó kertek előírásai), valamint a 31. §. (4) (építmény elhelyezése általános előírások) figyelembe vételével helyezhetők el.

(8) Az építési telek első 20 méterében (lakózónájában) az övezetben egyébként megengedett építmények közül, az állattartó és mezőgazdasági építmények nem helyezhetők el. Ezek a telek következő 40 méter mélységű részén, (a gazdasági zónában) helyezhetők el.

I. LAKÓTERÜLETEK

Lf-1 építési övezet

Falusias lakóterület

7. § (1) Az övezetbe a szabályozási terven Lf-1 -el jelölt lakóterületek tartoznak.

(2) Az övezet maximum 4,5 m-es építménymagasságú lakóépületek, és mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. A rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben kell elhelyezni.

(3) a)³ A falusias lakóterületen elhelyezhető:

- lakóépület
- mező és erdőgazdasági üzemi építmény önálló rendeltetési egységként is.
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, max. 120 m² közönségtérrel,
- szálláshely szolgáltató épület: fizető vendéglátásként max. 2 db vendégszobával (4 fh), lakóépülettel együtt,
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. ében előírtak figyelembevételével:

- kézműipari építmény: önálló rendeltetési egységként is, ha területigénye nem haladja meg a legkisebb telekterület 2-szeresét, tehergépjármű forgalma a napi két fordulót,
- helyi igazgatási, egyházi, egészségügyi, szociális épület az alapfokú ellátás céljára, illetve oktatási épület ágazati előírás szerint,
- sportépítmény: nézőközönséget nem vonzó, szabadtéri sportolási lehetőséget korlátozottan biztosító (max. röplabdapálya mérettel),

(4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően, jelen rendelet . (4) pontjában meghatározottak szerint előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, az 1. sz. melléklet táblázata szerint kell meghatározni.

(6) A telek területének min. 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

(8) ⁴

II. VEGYESTERÜLETEK

Általános előírások

8. § (1) Sáp területén az OTÉK . (3) és . Alapján a lakóterületek és intézmények rugalmasabb, vegyesen történő elhelyezésére „Vt-1”-jelű településközpont vegyes területkerült kijelölésre, melyeket a szabályozási terv tüntet fel.

(2) A telek beépítésének általános szabályai:a) A telken belül, az OTÉK 42. §. ében előírt gépjármű elhelyezését kell biztosítani. Vagy épületben, vagy gépjárművel megközelíthető szabad területen.

b) Utcavonalra előkert nélkül elhelyezett épületeknél, amennyiben az utcára lakás helyiségei néznek, a lakás padlóvonala az utca járdaszintje fölött 0,5- 0,9 m közötti magasságban helyezendő el.

c) A településközpont vegyes területeken, a kialakítani kívánt rendeltetési egységeket egy épületben kell elhelyezni.

d) A közterület felől minden önálló telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani, kell.

Vt-1 építési övezet

Településközpont vegyes terület

9. § (1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi

települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra

(2) a) Az övezetben elhelyezhető:

- Lakóépület
- Igazgatási épület
- Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
- Sportépítmény
- A fentiekben felsorolt rendeltetés_ épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények. (Garázs, tároló épület.)

b) Az övezetben nem helyezhet_ el önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(3) ⁵

(4) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a 2. sz. melléklet táblázata szerint kell meghatározni.

(5) A telkek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(6) Az övezetet legalább részleges közművesítettséggel kell ellátni.

I. G A Z D A S Á G I T E R Ü L E T E K

Általános előírások

10. § (1) A község területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére,

Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gmg: Mezőgazdasági Ipari gazdasági terület került kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

a) ⁶

b) A beépítési mód szabadonálló.

c) ⁷ Az építési övezetre a közművesítettség módjára és mértékére vonatkozóan, eltérő rendelkezés hiányában a teljes közművesítettségre vonatkozó közműellátási követelmények vonatkoznak.

d) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.

„Gksz” építési övezet

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

11. § (1) Az övezet kereskedelmi, szolgáltató, elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek (benzinkút, építőanyag kereskedés, tűzép telep, raktáráruházak stb.) elhelyezésére szolgál.

(2) a) Az övezetben elhelyezhet:

- Mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú

épület

- A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások

- Igazgatási és iroda épület

- Parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz

- Sportépítmény

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. ében előírtak figyelembevételével:

- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület

- Egyéb közösségi szórakoztató épület.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a 3. sz. melléklet táblázata szerint kell meghatározni.

(4) A telkek minimális zöldterületi fedettsége 20 %.

11/A. §

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület

Gksz* jelű építési övezet előírásai

(1) Az építési övezet elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezeten belül elhelyezhető nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, (termékek és szolgáltatások értékesítése, tárolása, különösen:

raktározás, logisztika, kereskedelem, árubemutató, és ezekhez kapcsolódó szolgáltatások) és az azok rendeltetésszerű használatát elősegítő, azt kiegészítő rendeltetést tartalmazó épület, különösen iroda, oktatási, szociális és sport kiegészítő rendeltetések.

(3) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) A beléptetés biztonságát szolgáló építmények, különösen a portaépület, valamint kerékpártároló, kapuépítmény, hulladéktároló, közmű-becsatlakozási műtárgy az előkerti sávban is elhelyezhető, mely ekkor az épület elhelyezés mértékéig építési helynek minősül.

(5) Az építési övezetbe tartozó telkek burkolt felületein megengedett az ingatlanokon végzett tevékenységhez kapcsolódó személy és teher gépjárművek tárolása.

(6) Út céljára történő lejegyzés esetén nem kell biztosítani a visszamaradó teleknél az előírt kialakítható legkisebb telekterület méretet.

(7) A közműellátáshoz szükséges telek kialakításakor elegendő a technológiához szükséges telekterület méret biztosítása.

(8) Az üzem működésével összefüggésben a telken, ill. az épületen a megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetők.

(9) Az építési övezetben a közüzemi közmű kiépítéséig a részleges közművesítettség is megengedett. Szennyvíz tisztítása és elhelyezése egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

(10) A keletkező csapadékvíz befogadó hiányában, annak megépültéig elszivárogtatható az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett. A csapadékvíz elvezetése során biztosítani szükséges a csapadékvizek megtisztítását a befogadóba történő bevezetés előtt, amennyiben a befogadó nem zárt csatorna. Új építés esetén az ingatlanon keletkező csapadékvizeket közvetlenül burkolt közterületre kivezetni tilos. Közterületi nyílt vízelvezető árokba az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett vezethető.

Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a 5. sz. melléklet táblázata szerint kell meghatározni.

„Gmg” építési övezet

(Mezőgazdasági) Ipari gazdasági terület

12. § (1) Az övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása folyik, nagyüzemi állattartás vagy mezőgazdasági, illetve mezőgazdasági termeléshez szorosan kapcsolódó ipari tevékenység

befogadására alkalmas.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a 4. sz. melléklet táblázata szerint kell meghatározni.

(3)⁹

(4) A technológiából adódó (pl.: terménytároló, keverő) magas építmények magassága meghaladhatja az előírtakat, de maximum 25m magasságig.

IV. K Ü L Ö N L E G E S T E R Ü L E T E K

Általános előírások

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

Ksp Sportolási célú terület

Ktem Temető terület (kegyeleti parkok, emlékparkok területe)

„Ksp” építési övezet

Sportolási célú terület

14. § (1) Az övezet a jelents területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az övezet a verseny- és szabadidő sport és kiszolgáló létesítményeinek helyszíne.

(2) Az építési engedélyes terv benyújtását megelőzően a terveket önkormányzati szakmai tervtanácson kell bemutatni.

(3) a) A beépítés módja szabadonálló.

b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 15 %-a.

c) Az alakítható legkisebb telekterület 2000 m².

d) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 9,0 méter.

(4) A terepszint alatti építmények közül pinceszint, az építési helyen belül a beépítési százalékot meg nem haladó mértékben építhető. Önállóan, épület nélkül nem építhető.

(5) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

„Ktem” építési övezet

Temető területe

15. § (1) Az övezetbe a temetk és a kegyeleti parkok tartoznak.

(2) A temetk, kegyeleti parkok területén, elsősorban kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.

(3) a) A beépítés módja szabadonálló.

b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 2 %-a.

e) A temető területe kialakultnak tekintendő, nem lehet megosztani.

f) A létesíthető legnagyobb építménymagasság 6,0 méter.

(4) A családi sírkamrák, sírboltok csak zárt, szigetelt kivitelben, a közegészségügyi előírásokat és egyéb vonatkozó jogszabályokat, a temetfenntartásáról és üzemeltetéséről alkotott önkormányzati rendeletet betartva készülhetnek. Az építményi (sírkamrákat tartalmazó rész) a rendezett terepszint fölé max. 50 cm-t emelkedhet.

A felépítményként elhelyezkedő emlékmű, sírkő magassága max. 2,2 m lehet,

mely zárt helyiségként nem alakítható ki. Csak nemes anyagból, a hely szelleméhez igazodó módon építhető.

I. K Ö Z L E K E D É S I T E R Ü L E T E K

A közlekedési területek általános előírásai.

16. § (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

KÖu Közúti közlekedési terület

KÖk Kötőtpályás közlekedési terület

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

ORSZÁGOS MELLÉKÚT 30 m

- 4805 sz. út (külterületi szakasza)

ORSZÁGOS MELLÉKÚT

- Fő utca, meglévő- megmaradó szélességgel.

- A Rákóczi utca vasútállomástól a Fő utcáig vezető szakasza meglévő- megmaradó szélességgel.

HELYI GYŰJTŐÚT

- Ságvári utca, meglévő megmaradó szélességgel.
- Rákóczi utca folytatásában kiépülelkerülút,
- Kossuth utca, meglévő- megmaradó szélességgel.

Külterületi földutak esetén 12 m

Kiszolgáló utak esetén 12 m

Kerékpárút esetén 3 m

(3) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló:

- közlekedési létesítmények
- közművek és hírközlési létesítmények

(4) A kötöttpályás közlekedési terület, területi változást okozó beavatkozás esetén a rendezési terv módosítása kötelező.

VI. ZÖLDTERÜLETEK

Általános előírások

17. § (1) A község területén az OTÉK . (3) és . alapján, a belterületen:

„Z” Közpark

Beépítésre nem szánt övezet került bevezetésre, melyek területét a szabályozási terv tünteti fel.

Z övezet

Közparkok területe

18. § (1) Az övezetbe a közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok tartoznak.

(2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekekocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) Az övezetben elhelyezhető:

- a pihenést és testedzést szolgáló építmények elsősorban sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.
- vendéglátó, elárusító épület, nyilvános illemhely

- a terület fenntartásához szükséges épület

(4) Épületek a telekterület max. 2%-os beépítettségével helyezhető el.

(5) Díszparkokban csak köztárgyak helyezhetők el.

VII. ERDŐTERÜLETEK

Általános előírások

19. § (1) A község igazgatási területén az OTÉK . (3) és . alapján az erdőterületek

övezetekre való bontása a településszerkezeti terv terület-felhasználásra

vonatkozó meghatározásai alapján:

Ev védelmi célú erdő

Eg gazdasági célú erdő

övezetek kerültek megkülönböztetésre.

„Ev” övezet

Védelmi rendeltetésű erdők

20. § (1) Telepítésük szükség szerint a környezetre ártalmas bűzös üzemek, hulladéklerakó helyek védőtávolságának csökkentése, a lakóterületek védelme érdekében történik.

(2) Területükön épület nem helyezhető el.

„Eg” övezet

Gazdasági erdők

21. § (1) Az erdő területén rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, maximum 0,5 %-os beépítettséggel.

(2) A 0,5 %-os beépítettséget telekalakítás, telekmegosztás során is biztosítani kell.

(3) A megengedett maximális építménymagasság 4,5 m. Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni. Erdőgazdasági építmények maximális építménymagassága 7,5 m lehet.

VIII. MEZŐGAZDASÁGITERÜLETEK

Általános előírások

22. § (1) A község külterületének, mezgazdasági termelést (növénytermelést, állattenyésztést továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.

(2) A mezőgazdasági területeken az OTÉK . (3) alapján és a . előírásainak megfelelően a következő övezetek kerültek kijelölésre:

Mk kertgazdálkodásra szolgáló terület

Msz többségében szántó művelésű terület

Mgy többségében gyep, legelő művelésű terület

(3) ¹⁰

„Mk” övezet

Kertgazdálkodásra szolgáló terület

23. § (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak.

(2) Az övezetben a telkek max. 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális építménymagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,30 m lehet.

(3) Az épületeket szabadon állóan, 5,0-es előkerttel kell elhelyezni.

(4) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(5) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhet. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

VIII. MEZŐGAZDASÁGITERÜLETEK

„Msz” övezet

Mezőgazdasági terület jellemzően szántó műveléssel

24. § (1) ¹¹ Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol a szántó művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a szántóföldi művelés jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint, ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védtávolsága miatt egyébként tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerüllakóépület számára szolgáló terület nem haladhatja meg, az egyébként beépíthető terület felét.

(3) ¹² Épületeket jelen előírás . e figyelembevételével lehet elhelyezni, a legalább 10000 m² (1,0 ha) nagyságot elérő területen. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 7,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el.

(4) Lakóépület elhelyezhetőségének feltételei:

a) A szükséges közműellátás biztosítása:

- Egészséges, ÁNTSZ által bevizsgált ivóvíz
- Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)
- A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.

b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton

a)¹³

b)¹⁴

„Mgy” övezet

Mezőgazdasági terület jellemzően legelő-gyep műveléssel

25. § (1) ¹⁵ Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon-viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a tanya, farmgazdaság létesítése, lakóépület elhelyezése megengedett, és ahol a gyep, legelművelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.

(2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhető el.

(3) ¹⁶ Épületeket jelen előírás . (3) figyelembevételével a legalább 1 ha nagyságot elérő területen lehet elhelyezni. Szabadonálló beépítési móddal, maximum 4,5 m építménymagasságú épületekkel, a telekterület maximum 3 %-os beépítésével, melyből a lakás funkciójú épületek max. 1,5 %-ot foglalhatnak el.

(4) Lakóépület elhelyezhetőségének feltételei:

a) A szükséges közműellátás biztosítása:

- Egészséges, ÁNTSZ által bevizsgált ivóvíz
- Villamosenergia (légvezetékes, földkábeles, vagy helyi energia)
- A keletkező szennyvíz és hulladék elszállításának, vagy ártalommentes elhelyezésének biztosítása.

b) A gépjárművel való megközelíthetőség biztosítása közúton, vagy magánúton

c)¹⁷

d)¹⁸

IX. EGYÉB TERÜLETEK

V-1 övezet

Vízgazdálkodási területek

26. § (1) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja. Területükön-ha külön jogszabály másként nem rendelkezik a vízkár-elhárítási építmények helyezhetők el.

X. AZ ÉPÍTÉSZETI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

VÉDELME

Az épített környezet védelme

27. §

X I. ÉPÍTÉSI KORLÁTOZÁSOK, TILALMAK,

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

28. § (1)²⁰

(2)²¹

(3) Védőerdők létrehozása miatt beültetési kötelezettséggel terhelt területek a szabályozási terven jelöltek szerint.

XII. Z Á R Ó R E N D E L K E Z É S E K

29. § (1) Ezen rendelet (Helyi Építési Szabályzat) 2009. március hó 16. napján léphatályba. Előírásait a hatálybalépést követően indított engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

1. melléklet a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

övezeti jele	beépítés módja	Az alakítható építési telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építmény- magassága(m)
		legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)		
Lf-1	O*	1200	16	40	30	5,5**

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető, a beépítési hely telekhatárától minimum 4,0 m oldalkert biztosításával.

[\(A melléklet szövegét a\(z\) Szabalyozas_Belter_Sap_2009 hatályos.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.\)](#)

2. melléklet a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

övezeti jele	beépítés módja	Az alakítható építési telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építmény- magassága(m)
		legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)		
Vt-1	O*	900	16	40	40, 50 **	5,5-7,0***

* Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadon állóan is elhelyezhető, az építési oldalt jelentő legalább 3,0 m távolság biztosításával.

** A max. 50%-os beépítettség saroktelken, teljes közművesítettség esetében alkalmazható.

*** A 5,5 m minimális építménymagasság csak az utcafronti építmény esetében, az utcavonaltól számított 8 méter mélységig kötelező.

[\(A melléklet szövegét a\(z\) Szabalyozas_Kulter_Sap_2009.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.\)](#)

3. melléklet a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

övezeti jele	beépítés módja	Az alakítható építési telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építmény- magassága(m)
		legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)		
Gksz	SZ	900	20	45	40	6,0

4. melléklet a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

övezeti jele	beépítés módja	Az alakítható építési telek			legnagyobb beépítettség %	építmények legkisebb- legnagyobb építmény- magassága(m)
		legkisebb kialakítható területe m ²	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)		
Gmg	SZ	1000	-	-	40	6,0

5. melléklet a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez a 3/2009. (III. 16.) önkormányzati rendelethez

övezeti jele	beépítés módja	Az alakítható építési telek			
		legkisebb		legnagyobb	
		kialakítható területe (m ²)	zöldfelülete (%)	beépítettsége (%)	építmény magassága (m)
Gksz*	SZ	4000	20	45	15,0