

Pátka Község Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2022. (XII. 22.) önkormányzati rendelete

Pátka Község helyi építési szabályzatáról

Pátka Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Pátka község közigazgatási területére (a továbbiakban: település) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) számú kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK),és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó:

- a) e rendelet mellékletét képező szabályozási terveknek,
 - aa) 1. melléklet: SZT-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
 - ab) 2. melléklet: SZT-2 jelű Szabályozási terv a belterületre
 - ac) 3. melléklet: Övezeti előírások
- b) és az alábbi mellékleteknek megfelelően lehet;
 - ba) 4. melléklet: Nyilvántartott régészeti lelőhelyek jegyzéke
 - bb) 5. melléklet: Műemlék és nyilvántartott műemléki értékek listája

(3) A belterület határvonalát a Képviselő-testület a szabályozási terv alapján határozza meg. Terület belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazása során az alább felsorolt kivételekkel az 1997. évi LXXVIII. törvény 2. §-ban, illetve az OTÉK-ben meghatározott fogalom értelmezéseket kell használni.

- a) *Háromszintes növényállomány*: olyan fásított terület, vagy területsáv, ahol a terület minden 150 m²-re számítva legalább egy nagy vagy közepes lombtömegű fa és legalább 40 db

lombhullató vagy örökzöld cserje telepített és a többi felület a talajszinten gyepvel vagy talajtakaró növényzettel borított.

- b) *Kialakult állapot*: az építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés.
- c) *Kisállatfaj*: az állattenyésztésről szóló 188/2019. (VII. 30.) Korm. rendelet 2. § 8. pontja szerint a házi nyúl, a csincsilla, a házi tyúk, a gyöngytyúk, a házi lúd, a házi kacsa, a pézsmakacsa és a pulyka;
- d) *Nagyállatfaj*: minden haszonállat, amelyet az állattenyésztésről szóló 188/2019. (VII. 30.) Korm. rendelet 2. § 8. pontja nem tartalmaz.
- e) *Nagylétszámú állattartó építmény*: az Állat-egészségügyi Szabályzat szerint meghatározott nagylétszámú állatok tartására szolgáló építmény.

3. Közterület alakításra vonatkozó előírások

3. §

(1) A közterület alakítás:

- a) a tervezett szabályozási vonal telekalakítás, új épület építése, meglévő épület bővítése esetén érvényesítendő.
- b) Ahol a tervezett szabályozási vonal meglévő telket keresztez, a telek beépítésekor a szabályozási vonallal kijelölt telek paramétereit kell alapul venni.

(2) Közterületen csak a közhasználatra szolgáló, alábbi építmények helyezhetők el az OTÉK 39. § és a településképi rendelet figyelembevételével:

- a) legfeljebb 15 m² beépített alapterületű autóbusz-váróhelyiség, árusítópavilon, kiosk vagy tető,
- b) nyilvános illemhely,
- c) közműépítmény,
- d) köztárgy,

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket, a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezetbe tartozó előírások tartalmazzák.

(4) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakításánál a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezetbe tartozó előírásokat és a közterület-alakítási tervben megfogalmazottakat együttesen kell alkalmazni.

II. Fejezet

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

4. §

(1) Az élővilág igénybevétele csak olyan módon történhet, amely az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget nem károsítja, funkcióit nem veszélyezteti.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területen a tájba illesztés szabályait a Településképi rendelet határozza meg.

5. §

(1) A település területén a Natura2000, az Országos Ökológiai Hálózat – Magterülethez és Ökológiaifolyosóhoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, megóvásukat biztosítani kell, területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges terület-felhasználás során a természetvédelmi kezelés szempontjait kielégítő módon egyaránt biztosítani kell.

5. A talaj védelmére vonatkozó előírások

6. §

(1) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telek területén belül biztosítható legyen.

(2) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a területelőkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(3) Beruházások megvalósítása során a termőföldről és a termőföld védelméről szóló jogszabályokban foglaltaknak megfelelően kell eljárni.

(4) A szélerózió megakadályozása érdekében mezővédő erdősávokat kell telepíteni az egységesen művelt táblák határán.

(5) A mindenkori gazdaságossági körülményekhez igazítottan, törekedni kell az extenzív és földkímélő technológiák kiterjesztésére a művelt területeken.

(6) A letermelt termőföldet deponálni kell. Az építkezések befejeztével helyben, vagy más építési helyen termőföldterítésként fel kell használni.

6. A víz védelmére vonatkozó előírások

7. §

(1) Pátka területe a felszín alatti vizek védelme szempontjából érzékeny terület, az alábbi besorolásban:

- a) „A” fokozottan érzékeny terület a vízgazdálkodási területek határvonalától mért 250 m-en belüli terület. Az ökofolyosó hatásterületének külön jogszabályban való meghatározásáig ez a terület számít az ökofolyosó területének is. Az ökofolyosó területének számítanak még a vízfolyások parti sávjai és a Királyberek-dűlő teljes területe.
- b) „B” érzékeny terület besorolású a vízgazdálkodási terület határvonalától mért 250-1000 m-en belüli terület.
- c) „C” kevésbé érzékeny terület a közigazgatási terület fentiekén túli további része.

(2) Vízgazdálkodási területként bejegyzett terület egyéb célú hasznosítása, a medret érintő bármilyen korrekció csak vízjogi engedély alapján valósítható meg.

(3) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló jogszabályoknak megfelelően kell a vízügyi hatóság előírásai szerint az engedélyezéseket lefolytatni.

(4) Felszíni és felszín alatti vizek védelme szempontjából a terület a „B” érzékeny területek közé (a Velencei-tó vízgyűjtő területéhez) tartozik, amelynél a $C_i=C_2$ intézkedési szennyezettségi határértékek a mérvadóak.

7. A levegő védelmére vonatkozó előírások

8. §

(1) Pátka közigazgatási területe védett I. levegőtisztaság-védelmi övezetbe tartozik.

(2) Új légszennyező környezeti emisszióval járó bűzterhelő létesítmények a védendő területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával helyezhető el.

(3) A község területén a huzamos emberi tartózkodásra hasznosított területeket bűzzel zavaró területhasználat, építési tevékenység, illetve építményben tevékenység nem folytatható. Meglévő létesítmény tevékenysége korlátozható, vagy betiltható, amennyiben a közegészségügyi hatóság az onnan származó bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.

8. Zaj és rezgés elleni védelemre vonatkozó előírások

9. §

(1) Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, építés csak abban az esetben megengedett, ha az általa okozott építési, közlekedési, illetve üzemi eredetű környezeti zaj, valamint a rezgésterhelés mértéke a hatályos jogszabályban az adott területhasználatú területre, az adott létesítmények körére megállapított határértékeket nem haladja meg. A területhasználat, az építés a zajvédelmi megfelelés érdekében a területhasználó passzív akusztikai védelem kiépítésére, alkalmazására, vagy a tevékenység, területhasználat beszüntetésére kötelezhető.

(2) Zaj és rezgés elleni védelemre vonatkozó, megengedhető határértékek szempontjából a település területe az alábbi kategóriákba sorolható:

- a) 1 sz. területi funkció: a Királyberek-dűlő és környezete
- b) 2 sz. területi funkció: lakóterületek, kertes mezőgazdasági területek, a különleges területek közül a sportszabadidő funkciójú területek, a zöldterületek.
- c) 3 sz. területi funkció: településközpont vegyes terület
- d) 4 sz. területi funkció: gazdasági és különleges területek, általános mezőgazdasági területek, közlekedési és közműterületek, vízgazdálkodási területek.

(3) A zajkibocsátás megengedhető mértéke (az üzemi, szolgáltatási közlekedési és építési tevékenységből származó zaj telekhatáron megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintjei) a lakó- és a különleges terület építési övezeteiben:

- a) nappal (6-22 óráig) $L_{Aeq}=50$ dB
- b) éjjel (22-6 óráig) $L_{Aeq}=40$ dB

9. Hulladék elhelyezésére vonatkozó előírások

10. §

(1) Pátka területén keletkező kommunális hulladékot és azzal együtt kezelhető termelési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretében kell a területről eltávolítani.

(2) A kerti szerves hulladékok kivételével a hulladék csak olyan területen, illetve tárolóedényben tárolható, amely megfelelően vízszigetelt.

(3) Dögtér, nyílt nagyüzemi komposztáló telep a községben nem létesíthető, és nem tartható fenn.

(4) Az ellenőrzött összetételű és minőségű építési törmelék - a talajvédelmi hatóság engedélyével - az építéshatóság által kijelölt területek feltöltéses tereprendezéséhez, rekultivációjához hasznosítható.

(5) A veszélyes hulladékok gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetve ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályok szerint kell gondoskodni.

(6) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot külön jogszabályban foglaltak szerint kell ártalmatlanítani. A zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni.

10. Közművekre vonatkozó általános előírások

11. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és védőtávolságuk helyigényét szolgálmi jog bejegyzésével kell fenntartani.

(2) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, vagy el kell tömedékelni.

(3) Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A később megvalósuló közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal-fektetési helyet szabadon kell hagyni.

(4) A föld felett megjelenő közműlétesítmények és berendezések településképi és esztétikai követelményeit a településképi rendelet tartalmazza.

11. Szennyvízelvezetés és- kezelés

12. §

(1) A beépítésre nem szánt területen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha:

- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m³-t és a közcsonna hálózathoz csatlakozni 100 m távolságon belül nem lehet, akkor a közcsonna hálózat kiépítéséig, a szennyvizet ellenőrzött, zárt szennyvízgyűjtő medencébe kell összegyűjteni és szippantó kocsival a kijelölt lerakóhelyre kell szállítani. Ha a közcsonna hálózat a

területet 100 m távolságon belül megközelíti, akkor az érintett ingatlanokat egy éven belül kötelezni kell a közcsatornára való rákötésre.

- b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m³-t, a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 200 m távolságon belül nem lehet, megfelelő befogadó rendelkezésre áll, továbbá egyéb előírások nem tiltják, valamint illetékes szakhatóságok (ÁNTSZ és VIZIG) hozzájárulnak, akkor a keletkező szennyvizek tisztítására engedélyezhető helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása. A kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken. Amennyiben a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése nem engedélyezhető, úgy ki kell építtetni a közcsatorna csatlakozást. Ellenkező esetben a létesítmény nem engedélyezhető.
- c) A szippantott szennyvizeket csak a hatóságok által engedélyezett előkezelő létesítményekben, illetve lerakó helyeken szabad elhelyezni.

(2) Addig, amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátással (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) engedélyezhető a tervezett beépítés. A közcsatorna hálózat kiépítése után azonban ezekre az ingatlanokra nézve egy éven belül kötelező a közműpótló használatának a felszámolása és a hálózatra történő rákötés. Kivétel ez alól az az ingatlan, ahol a közműpótlást az ágazati jogszabályoknak és egyéb előírásoknak (pl. szabvány) megfelelő házi szennyvíztisztító berendezés telepítésével oldották meg.

13. §

(1) Beépítésre szánt területen állandó emberi tartózkodásra szolgáló épületet elhelyezni csak teljes körű közműellátás megléte esetén szabad azokon a területeken, ahol már rendelkezésre áll a vezetékes közcsatorna hálózat.

(2) Addig, amíg az elvezető hálózat ki nem épül, átmenetileg részleges közműellátással (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) engedélyezhető a tervezett beépítés. A közcsatorna hálózat kiépítése után azonban ezekre az ingatlanokra nézve egy éven belül kötelező a közműpótló használatának a felszámolása és a hálózatra történő rákötés. Kivétel ez alól az az ingatlan, ahol a közműpótlást az ágazati jogszabályoknak és egyéb előírásoknak (pl. szabvány) megfelelő házi szennyvíztisztító berendezés telepítésével oldották meg.

14. §

(1) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizekkel a környezetet nem szabad szennyezni, ezért:

- a) A szennyvizek szikkasztása a település teljes közigazgatási területén – még átmeneti jelleggel is – tilos.
- b) Nyílt árokra, patakra, tóra, egyéb időszakos, vagy állandó vízfolyásba való szennyvízrákötéseket, valamint felhagyott kutakba történő szennyvíz bevezetéseket meg kell szüntetni. A megszüntetési kötelezettség a szennyvíz előírásoknak megfelelő kezelésének egyidejű biztosítása mellett a szennyezőt terheli.

(2) Bármely építési övezetben és övezetben létesített gazdasági célú létesítményből kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelnie, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – legalább a szennyezettség megengedett mértékéig – elő kell tisztítani.

(3) Közvetlen élővízbe szennyezett vizet bevezetni csak a hatóságok által előírt megfelelő kezelés után és vízjogi létesítési engedéllyel – az abban előírtak betartásával – lehet.

12. Felszíni vízvezetés

15. §

- (1) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvízvezetés megoldásával együtt építhető.
- (2) A csapadékvíz élővízfolyásba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
- (3) A kereskedelmi-szolgáltatási terület csapadékvizeinek az elvezetését a 811-es és/vagy a 81114-es bekötő út menti árkok és a befogadó A1 jelű árok üzemeltetőivel egyeztetett módon kell biztosítani.
- (4) A vasút melletti ipari terület csapadékvizeinek az elvezetését az árok üzemeltetőjével egyeztetett módon kell biztosítani.
- (5) A temető melletti ipari terület csapadékvizeinek az elvezetését az Árpád utca elvezetési rendszeréhez csatoltan a befogadó Pátkai árok üzemeltetőjével egyeztetett módon kell biztosítani.
- (6) Közterületi befogadóba magántelekről csapadékvizet vezetni csak vízjogi engedéllyel lehet.
- (7) A 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló kisforgalmú – pl. lakóterületen legfeljebb 20 férőhelyig létesíthető.

13. Vízellátás

16. §

- (1) A beépítésre nem szánt területeken lakás céljára szolgáló új épület, illetve meglévő épület ilyen célú átsorolása csak abban az esetben létesíthető, ha az illetékes hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás közműpótló létesítménnyel biztosított. Az Mk jelű mezőgazdasági kert övezetben további feltétel, hogy a területet ellátó vezetékes hálózat építésére a víziközmű társulat létrejött és az ingatlan tulajdonosa a társulat tagja.
- (2) A gazdasági területek igénybevételenek alapfeltétele, hogy a beruházás időpontjában a település ivóvíz ellátási rendszere rendelkezzen a megfelelő kapacitással.
- (3) Amennyiben egy létesítmény oltóvíz igénye meghaladja a hálózatból kivehető vízmennyiséget, helyi tűzivíztároló építésével kell kiegészíteni a hálózati kapacitást.
- (4) A töltőállomás vízellátása átmeneti időszakra egyedi megoldásban is megengedett.

14. Földgázellátás

17. §

Középnomású földgázellátással rendelkező területeken telkenként egyedi nyomásszabályozót kell elhelyezni.

15. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások

18. §

(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,

(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak és a következő rendelkezések betartandók:

- a) Közlekedési létesítmények védőtávolságai:
 - aa) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50,0 – 50,0 méter védőtávolság tartandó. Épület, kerítés a védőtávolságon belül csak külön jogszabályok betartásával létesíthető.
 - ab) a külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 10,0 – 10,0 méter. Kerítés a védőtávolság 5,0 – 5,0 méterén belül nem létesíthető.
- b) Vízfelületek karbantartásának céljára:
 - ba) az állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén legalább 6-6 m-es,
 - bb) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén legalább 3-3 m-es sávot szabadon kell hagyni.
- c) A község közigazgatási területén található vízvédelmi területek hidrogeológiai (ivóvíz kutak) védelmi területek. Védőidomok és védőterületek a vízkivételi hely környezetében fokozott védelemben részesítendő vízterek, illetve területek. A védőterület a védőidomok felszíni metszete.
- d) A „vonalas” közművek védőterületének korlátozási területén a telkek szabályozási terven jelölt részén építmény az adott védőtávolságra vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vételével helyezhető el.

16. Telekalakítás általános szabályai

19. §

(1) Az övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a rendelet övezetenként tartalmazza. Az övezeti előírásokban megfogalmazott, kisebb, kialakult telek beépíthető, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) A szabályozási terven javasolt telekalakítások irányadó szabályozási elemek, a telekalakítás egy lehetséges, javasolt megoldását mutatják. Ettől eltérő telekalakítás a szabályozási terv módosítása nélkül megvalósítható.

(3) A kialakult lakó övezetekben – az Lf-1 jelű építési övezet kivételével - maximum két telek vonható össze, de a telek legnagyobb területe a 2000 m²-t nem haladhatja meg.

17. Állattartás céljára szolgáló építmények

20. §

(1) Nagyállatfaj és kisállatfaj elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec, kifutó, kennel egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:

- a) Nagyállatfaj esetén, idegen tulajdonú lakóháztól 30 m-re,

- b) Kisállatfaj ólja, ketrece, kifutója, idegen tulajdonú lakóháztól 10 m-re,
- c) trágya- és trágyalé tároló, idegen tulajdonú lakóháztól, közterülettől 15 m-re, helyezhető el.

(2) Haszonállatot tartani csak jól tisztítható, hézagmentes padozatú, szilárd burkolatú létesítményben szabad. A trágyalét zárt, szivárgásmentes trágyalé-gyűjtőbe kell elvezetni. Trágyát csak fedett, szivárgásmentes, az általános szabályozás szerint kezelt és fertőtlenített trágyagödörben, illetve trágyagyűjtőben szabad tárolni.

18. Építés általános szabályai

21. §

(1) A településen csak az egyes építési övezetekben, övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények s épületek helyezhetők el.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás vagy az építés minősége a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, új építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető. A változás bekövetkeztéig a jelenlegi művelési ág, használat tartandó illetve az egyéb, vonatkozó törvények és rendeletek figyelembe vétele mellett akkor változtatható, ha a változás a tervezett felhasználást nem akadályozza, nem lehetetleníti el.

(3) Amennyiben a kialakult beépítési mód az övezetre előírttól eltérő, az épület megtartható, felújítható, tetőtere a szomszéd beépítésének korlátozása nélkül megvalósítható, egyéb bővítése csak az építési helyen belül történhet.

(4) Egy telken elhelyezendő főépületek közötti minimális távolságnak az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság értékének kell megfelelnie.

(5) Melléképületekre vonatkozó előírások:

- a) Melléképület főépület nélkül nem létesíthető.
- b) Lakóövezetben az önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 4,0 m lehet.
- c) Építési helyen kívül melléképítmény az oldal- és hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- d) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.

(6) Építési övezetben az építési helyet – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani.

(7) Az előkert mérete építési övezetben:

- a) a kialakult állapothoz - azaz az érintett utcaszakaszra jellemző, kialakult építési vonal által meghatározott előkert mérethez - kell igazodni,
- b) ha nincs kialakult előkert méret, az adott telken és az új fejlesztési területek beépítése esetén legalább 5,0 méteres előkertet kell biztosítani, amennyiben az adott építési övezetre vonatkozó szabályok illetve a szabályozási terv másképp nem rendelkezik.

(8) Terepszint alatti beépítés legfeljebb az építési övezetben megengedett terepszint feletti beépítés mértékéig alakítható ki, amennyiben az adott építési övezet másként nem rendelkezik.

(9) Teleken belüli terepalakítás, a telekhatártól mért 1,0 méteres területsávon belül nem történhet, kivéve:

- a) az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének előkertben történő biztosítását,

- b) előkert gépjárműbeálló,
- c) kerti szabadlépcső, illetve
- d) kerti tereplépcső létesítését

(10) A terepalakítás során elsősorban rézsú vagy legfeljebb 2 méter magas támfal létesíthető az alábbiak szerint:

- a) a rendezett terepszinttől számított 2 m-nél magasabb támfal csak teraszozva és a látvány zavarása nélkül - pl.: telepített növényvel történő takarás- esetén létesíthető.
- b) a támfallépcsők közötti távolság legalább a támfal tényleges magasságának mértéke kell legyen, növényvel betelepítetten,
- c) biztosítás nélküli rézsú legfeljebb 1:1 meredekségű lehet.

(11) A szabályozási terven, a „telek be nem építhető része”-ként jelölt terület a telek zöldfelületként kialakítandó, megtartandó része, ahol területsávot keresztező nyomvonalas közmű- és hírközlési építmény kivételével épület, építmény nem helyezhető el.

(12) A szabályozási terven, az „építési telken belüli védőterület”-ként jelölt terület a telek zöldfelületként kialakítandó része, ahol háromszintes növényállományt - a gyepszintű, cserjeszintű és fás növényzet együttes alkalmazása - kell telepíteni a használatbavételig.

(13) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

(14) Ökológiai hálózat magterület illetve ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett területem – épületen elhelyezett, háztartási méretű kiserőmű kivételével – naperőmű és napelempark nem létesíthető.

III. Fejezet **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

19. Beépítésre szánt területek általános előírásai

22. §

(1) A település területének beépítésre szánt területei a következők:

- a) kisvárosias lakóterület,
- b) kertvárosias lakóterület,
- c) falusias lakóterület,
- d) településközpont vegyes terület,
- e) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület,
- f) egyéb ipari gazdasági terület
- g) általános – ipari tevékenységhez köthető - gazdasági terület
- h) különleges terület.

(2) Lakó-és közvetlenül lakóterülethez kapcsolódó területen csak olyan területhasználat, illetve olyan építmények helyezhetők el amelyek:

- a) környezetvédelmi hatástanulmányt nem igényelnek;
- b) tevékenységükből eredő zavaró mértékű diffúz légszennyezéssel a környezetet, lakóterületet nem szennyezik;
- c) tevékenységükből eredően a környezetet, lakóterületet zavaró mértékű bűzhatással nem terhelik;

- d)* a szomszédos lakóterületek, létesítmények használatát a rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarják.
- e)* saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényű üzemi gépjárműforgalmat nem okoznak és nem vonzanak.

(3) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet határozza meg.

20. Kisvárosias lakóterület (Lk)

23. §

(1) Az építési övezet a sűrű beépítésű hagyományos családi valamint a 12,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó – legfeljebb 4 lakásos - csoport- és társasházias lakóövezeteket foglalja magába.

(2) Az építési övezetben az OTÉK-ban szereplő építmények helyezhetők el, a következők kivételével:

- a)* önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
- b)* ipari termelő épület, üzem
- c)* egészségügyi, oktatási, igazgatási és szociális épület,
- d)* valamint üzemanyagtöltő állomás.

(3) Az építési övezetben a megengedett legkisebb épületmagasság a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel csökkentett értéke.

(4) Az építési övezetben önálló melléképület nem építhető. A garázs és a háztartással kapcsolatos épületek a lakóépülettel egy tömbben építhetők.

21. Kertvárosias lakóterület (Lke)

24. §

(1) Az építési övezet a laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 8,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó – legfeljebb 2 lakásos - lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben az OTÉK-ban szereplő építmények helyezhetők el, a következők kivételével:

- a)* szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével
- b)* közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára
- c)* üzemanyagtöltő állomás.

(3) Az építési övezetben kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmények is elhelyezhetők.

(4) A kertvárosias lakóterületen melléképítmények -az OTÉK 1. melléklet 86. pont h), i), j) alpontjaiban foglaltak kivételével –helyezhetők el.

(5) Az építési övezetben az építési hely –amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli:

- a) előkert mélysége : 5 méter
- b) oldalkert szélessége: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke.
- c) hátsókert mélysége: 6 méter

(6) Az építési övezetben –Lke-1 jelű építési övezet kivételével - terepszint alatti gépkocsi-tároló nem építhető.

(7) Amennyiben az építési övezet építési telkének hátsó telekhatára erdőterülettel érintkezik és az épületek/építmények hátsó homlokvonala eléri a hátsókert vonalát, akkor a homlokfalat tűzfalként kell kialakítani.

22. Falusias lakóterület (Lf)

25. §

(1) Az építési övezet lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterületen telkenként - legfeljebb két – az OTÉK-ban szereplő rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az építési hely mélysége nagyméretű lakótelek esetén is legfeljebb a közterületi homlokvonalától mért 65 m. Az annál távolabb eső rész hátsókertnek minősül.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási és hitéleti épületek esetében 3,0 méterrel túlléphető.

(5) Az építési övezetben az oldalkert szélessége az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó épület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg melléképületként helyezhető el.

23. Településközpont vegyes terület (Vt)

26. §

(1) Településközpont vegyes építési övezet, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Az építési övezetben az OTÉK-ban szereplő építmények helyezhetők el, a következők kivételével:

- a) parkolóház,
- b) 500 m²-t meghaladó nagykereskedelmi létesítmény, valamint
- c) üzemanyagtöltő állomás.

(3) A településközpont területen csak olyan rendeltetés helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási igénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg.

- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület is létesíthető.
- (5) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság az igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális épületek esetében 3,0 méterrel túlléphető.
- (6) Az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges parkolók a telken belül fásítottan helyezhetők el.
- (7) A Vt-2 jelű építési övezetben önálló lakóépület építése nem megengedett. Lakás rendeltetés a fő funkciójú épületen belül kialakítható, melynek bruttó alapterülete a 100 m²-t nem haladhatja meg.
- (8) A Vt-2 jelű építési övezet telkein zöldfelület kertépítészeti terv alapján alakítható ki. A zöldfelületben a park és játszótér építményei elhelyezhetők.
- (9) Az építési övezetben a kármentesítéssel érintett ingatlan tulajdonosa, birtokosa (használója) túrni köteles a megelőző és helyreállítási intézkedések elvégzését.

24. Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)

27. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az 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 ki alakítható, melynek bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg.
- (3) Az építési övezetben állattartó épületeket nem lehet elhelyezni.
- (4) Az építési övezetben a telekhatár mentén a szabályozási terven meghatározott szélességben a háromszintes növénytelepítésről és folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.
- (5) Az építési övezetben az építési hely –amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli:
- a) előkert mélysége : 10 méter
 - b) oldalkert szélessége: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke.
 - c) hátsókert mélysége: 10 méter
- (6) Az építési övezetben technológiai építmény, illetve sajátos építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az építési övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén meghaladhatja, legfeljebb az megengedett épületmagasság másfélszereséig.

25. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

28. §

- (1) Az építési övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges - nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes – üzemek, így különösen élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátást szolgáló valamint mezőgazdasági építmények

helyezhetők el, oly módon hogy a védőtávolságokon kívül elhelyezkedő lakó- és intézményterületek felé az üzemek együttes terhelő hatását nem növelik a megengedett mérték fölé.

(2) Az 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 ki alakítható, melynek bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg.

(3) Az építési övezetben állattartó épületeket nem lehet elhelyezni.

(4) Az építési övezetben a telekhatár mentén a szabályozási terven meghatározott szélességben a háromszintes növénytelepítésről és folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

(5) Az építési övezetben az építési hely –amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli:

a) előkert mélysége : 10 méter

b) oldalkert szélessége: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke.

c) hátsókert mélysége: 10 méter

(6) Az építési övezetben technológiai építmény, illetve sajátos építmény magassága a megadott legnagyobb épületmagasság értékét az építési övezetben megengedett tevékenységhez szükséges, alaprajzilag pontszerűnek minősülő építmények létesítése esetén meghaladhatja, legfeljebb az megengedett épületmagasság másfélszereséig.

26. Általános – ipari tevékenységhez köthető - gazdasági terület (Gá-ip)

29. §

(1) Az építési övezet jellemzően gazdasági, valamint ipari tevékenységhez köthető raktározás és termelés, továbbá elsősorban nem a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben lakó rendeltetést nem lehet elhelyezni.

(3) Az építési övezetben a telekhatár mentén a szabályozási terven meghatározott szélességben a háromszintes növénytelepítésről és folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

(4) Az építési övezetben az építési hely –amennyiben a szabályozási terv másként nem jelöli:

a) előkert mélysége : 10 méter

b) oldalkert szélessége: az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság mértéke.

c) hátsókert mélysége: 20 méter

27. Különleges turisztikai terület (K-tu)

30. §

(1) Az építési övezet elsősorban a szabadidő eltöltését szolgáló közösségi szórakoztató, kulturális és sport rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein több épület is létesíthető.

(3) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein garázs önálló épületként nem létesíthető.

(4) Különleges terület – turisztikai terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakóépület is építhető, a fő rendeltetés megléte esetén vagy azzal egyidejűleg.

(5) Az építési övezetben elhelyezhető állat tartására szolgáló építmény is, amennyiben az állattartás a területen megvalósított turisztikai cél megvalósításához kötődik (pl. állatok bemutatása, terápiás célú állatgondozás stb.)

28. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-mü)

31. §

(1) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a növénytermesztéssel, az állattartással és állattenyésztéssel kapcsolatos, feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el oly módon, hogy a védőtávolságokon kívül elhelyezkedő lakó- és intézményterületek felé az üzemek együttes terhelő hatását nem növelik a megengedett mérték fölé.

(2) Az építési övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára ott lakást biztosító lakóház is kialakítható. A területen lakóépület gazdasági épület nélkül nem építhető.

(3) Az építési övezetben az előkert és a hátsókert minimális szélessége 10-10 méter.

(4) Előkertben kizárólag portaépület helyezhető el, amelynek alapterülete maximum 15 m²-ig terjedhet.

(5) Az építési övezetben a telekhatár mentén a szabályozási terven meghatározott szélességben a háromszintes növénytelepítésről és folyamatos karbantartásáról gondoskodni kell.

(6) Az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasságtól egyedi esetben, csak ha azt a technológia megköveteli (kémény, siló) el lehet térni, de a 20 méter nem haladhatja meg.

29. Különleges lovassport terület (K-ls)

32. §

(1) A különleges lovassport területen a lótartás és a lovasturizmus rendeltetésszerű használatához tartozó vendéglátás, szállás rendeltetések valamint ezek kiszolgáló létesítményei, a terület fenntartásához szükséges tárolásra, az állattartásra, valamint a mezőgazdasági termények tárolására alkalmas építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető és a személyzet számára ott lakást biztosító 1db lakóház is kialakítható, amelynek alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg.

(3) A területen keletkező, a lótartáshoz kapcsolódó trágyalé és csurgalékvíz gyűjtése és elszállítása kizárólag zárt technológiával történhet.

(4) Az építési övezetben nagylétszámú állattartó építmény nem helyezhető el (pl. 30 ló).

30. Különleges temető terület (K-t)

33. §

- (1) A különleges terület - temető területe a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

31. Különleges közmű terület (K-k)

34. §

- (1) Az építési övezetben a közműellátás – gázfogadók, vízművek, trafóállomás stb. – létesítményei helyezhetők el.
- (2) Az építési övezeten belül a telkek tovább nem oszthatók.

32. Különleges horgász faházak terület (K-fh)

35. §

- (1) Az építési övezet elsősorban horgászattal kapcsolatos rekreációs tevékenységek célját szolgálja.
- (2) Az építési övezetben kizárólag a horgászathoz kapcsolódó pihenést, tárolást szolgáló épületek helyezhetők el.
- (3) A terület nem keríthető le.
- (4) A horgászházak bruttó alapterülete legfeljebb 16 m² lehet, amelynek a vízpart vonalával párhuzamos homlokvonala az 5 m-t nem haladhatja meg.
- (5) A horgászházak között legalább 3 m telepítési távolságot kell tartani.
- (6) A előkert mérete 3 méter, amely építési vonal is egyben.

33. Beépítésre nem szánt területek előírásai

36. §

- (1) A település területének beépítésre nem szánt területei a következők:
 - a) közlekedési terület
 - b) zöldterület
 - c) erdő terület
 - d) általános mezőgazdasági terület
 - e) kertes mezőgazdasági terület
 - f) vízgazdálkodási terület
 - g) természetközeli terület
 - h) különleges beépítésre nem szánt területek
- (2) Az építési övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 3. melléklet határozza meg.

34. Közlekedési és közműelhelyezési terület

37. §

(1) A területen a kialakult, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok, utcafásítás, egyéb növényzet, közlekedést kiszolgáló kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

- a) KÖu-1: főút
- b) KÖu-2: összekötőút, helyi gyűjtőút (belterületi és külterületi)
- c) KÖu-3: lakóút, kiszolgáló út
- d) KÖu-4: kerékpárút, gyalogút, közös gyalogút és kerékpárút
- e) KÖu-5: külterületi –mezőgazdasági - út

(3) Új utak építése vagy meglévő utak kötöttség nélküli korszerűsítése esetén az e-UT 03.01.11 jelű műszaki előírást és kiegészítéseit kell figyelembe venni. A meglévő és mindkét oldalán beépített utak esetén egyedi mérlegeléssel törekedni kell a kategóriának megfelelő szolgáltatási színvonal biztosítására – a közlekedés biztonságára ügyelve.

(4) Az utak tervezési osztályai:

- a) külterületi főút: K.IV.C
- b) külterületi összekötő út: K.V.C, K.V.B
- c) belterületi mellékút, gyűjtőút: B.V.c.C
- d) belterületi mellékút, kiszolgáló út: B.VI.c.C
- e) lakó-, kiszolgáló utak: B.VI.d-B-D

(5) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

35. Zöldterület (Zkp, Zkk)

38. §

(1) A közparkok (Zkp) és közkertek (Zkk) a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) Az övezetben a terület legalább 70%-án a növényesítést lombos fákból, cserjékből és gyepfelületből álló őshonos növényálmánnyal kell elvégezni.

(3) A Zöldterületeken a pihenés, a szabadidő és a játék kizárólag nem épület jellegű építményei (sétaút, játszótér, pihenőhely), valamint az esztétikai értékeket növelő díszítő elemek (szobor, plasztika, ivókút, szökőkút, vízmedence) és illemhely helyezhető el.

36. Erdő terület (Ev, Eg, Ek)

39. §

- (1) Az erdőterületek övezetei az **Eg** jelű gazdasági, az **Ev** jelű védelmi és az **Ek** jelű közjóléti rendeltetésű erdőövezetek.
- (2) Az **Eg** jelű övezetekben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- a) A technológiai szempontból szükséges építmények - kilátó, vadles - legnagyobb épületmagasság értéke maximum 12 méter lehet.
- b) Az építési helyen kívül az ingatlan művelési ága nem változtatható.
- (3) Az **Ev** jelű övezetben - erdei kilátó, magasles kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.
- (4) Az **Ek** jelű közjóléti rendeltetésű erdőterület elsősorban rekreációs célokat szolgáló erdőterület ahol rekreációs, sport, turisztikai, kereskedelmi, szolgáltató, szagrális célú fő rendeltetésű épület helyezhető el. Az övezetben épület 5000 m²-t meghaladó telken legfeljebb 5,0 méter épületmagassággal építhetők.

37. Mezőgazdasági terület (Má, Mk)

40. §

A mezőgazdasági terület az alábbi mezőgazdasági övezetekre tagolódik:

- a) **Má**, mint általános mezőgazdasági terület,
- aa) nem beépíthető általános mezőgazdasági terület **Má-0**
- ab) általános mezőgazdasági terület **Má-1**
- ac) korlátozott használatú mezőgazdasági terület **Má-2**
- b) **Mk**, mint kertes mezőgazdasági terület
- ba) kertes mezőgazdasági terület (nagytelkes) **Mk-1**
- bb) kertes mezőgazdasági terület (kistelkes) **Mk-2**
- bc) kertes mezőgazdasági terület (kistelkes - korlátozott) **Mk-3**

41. §

- (1) Az általános mezőgazdasági terület **Má-0** jelű övezetében építmény nem helyezhető el.
- (2) Az **Má-1** jelű általános mezőgazdasági terület elsődlegesen mezőgazdasági tevékenységre szolgáló terület, ahol a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei, az árusításhoz, agrárturizmushoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- a) az övezetben épület az alábbi feltételek szerint helyezhető el:
- aa) 1 ha-t meg nem haladó ingatlanon a termelés, tárolás, feldolgozás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Lakóépület építése nem megengedett. A felhasználás során a végleges más célú hasznosítás össz. területe a 100 m²-t nem haladhatja meg.
- ab) 1 ha-t meghaladó ingatlanon a termelés, tárolás, feldolgozás, árusítás célját szolgáló gazdasági épület, agrárturisztikai célú épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el. Az árusításhoz, agrárturizmushoz kapcsolódó építmények, amelyek összterülete a maximális beépíthetőség egyötödét nem haladhatja meg. A felhasználás során a végleges más célú hasznosítás össz. területe a 400 m²-t nem haladhatja meg
- b) A technológiai szempontból szükséges építmények - kémény, siló - legnagyobb épületmagassága 20 méter.
- c) A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 méter épületmagasságú épületek létesíthetők. A technológiai szempontból szükséges építmények - kémény, siló - legnagyobb

épületmagassága 20 méter. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg. A birtokközpontként beépíthető telken lakóépület gazdasági épület megléte, vagy azzal egyidejű építése esetén helyezhető el a beépített szintterület legfeljebb 50%-án.

- d) Az övezetben az előkert mérete legalább 5 méter.
- e) Az övezetben építmény a közút, magánút tengelyétől minimum 6 méteres távolságban helyezhető el.

(3) Az **Má-2** jelű korlátozott használatú - jellemzően a gyep (rét) legelő, szőlő és gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott - terület övezete a gyep- és tájgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági valamint szőlő és gyümölcs ültetvényekhez kapcsolódó termelés megőrzésére, kialakítására szolgáló terület.

- a) Az övezetben a hagyományos táj-, legelő-, és a gyepgazdálkodáshoz, a gyümölcs- és szőlőműveléshez, feldolgozáshoz, tároláshoz, árusításhoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.
- b) A technológiai szempontból szükséges építmények - kémény, tartály - legnagyobb épületmagassága 12 méter lehet.
- c) Az övezetben az előkert mérete legalább 5 méter.
- d) Az övezetben építmény a közút, magánút tengelyétől minimum 6 méteres távolságban helyezhető el.

42. §

(1) Az **Mk-1** és **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági terület a legfeljebb családi gazdaság méretű szőlő- és bortermelet, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe ahol az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmény helyezhető el.

(2) Az **Mk-1** és **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági övezetben a 3000 m² telekterületet meghaladóan két épület építhető, amelyek épületenkénti bruttó alapterülete a 120 m²-t nem haladhatja meg.

(3) Az **Mk-1** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben épület elhelyezés az OTÉK előírások keretei között az alábbi kötöttségekkel történhet:

- a) a 720-800 m² közötti telekterületen kizárólag terepszint alatti pince és növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor továbbá egy 35 m² bruttó alapterületet meg nem haladó, tárolás, feldolgozás célját szolgáló gazdasági épület helyezhető el.
- b) a 800m² –t meghaladó ingatlanon a tárolás, feldolgozás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(4) Az **Mk-2** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben épület elhelyezés az OTÉK előírások keretei között az alábbi kötöttségekkel történhet:

- a) 720 m²-t meg nem haladó ingatlanon kizárólag terepszint alatti pince és növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor helyezhető el.
- b) Az övezetben a megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni.
- c) Az övezetben, maximum két zártkerti művelés alól kivett telek vonható össze, amelynek területe a 1800

m²-t nem haladhatja meg.

(5) Az **Mk-3** jelű kertes mezőgazdasági terület övezetben a legfeljebb családi kert méretű, alacsony beépítettségű területek tartoznak, ahol a saját termék feldolgozására, tárolására szolgáló építmény helyezhető el. Az épület elhelyezés az OTÉK előírások keretei között az alábbi kötöttségekkel történhet:

- a) 720 m²-t meg nem haladó ingatlanon kizárólag terepszint alatti pince és növénytermesztés célját szolgáló földiasátor helyezhető el.
 - b) 720 m²-t meg haladó ingatlanon, kizárólag terepszint alatti pince és növénytermesztés célját szolgáló földiasátor helyezhető el, továbbá a tárolás, feldolgozás célját szolgáló egy gazdasági épület melynek bruttó alapterülete az 50 m²-t nem haladhatja meg.
 - c) Az övezetben a megengedett beépítettséget egy épülettel kell kihasználni.
- (6) A kertes mezőgazdasági övezetekben birtokközpont nem alakítható.
- (7) A kertes mezőgazdasági övezetekben építmény a közút, magánút tengelyétől minimum 6 méteres távolságban helyezhető el.
- (8) Az övezetben az előkert mérete legalább 5,0 méter.

38. Vízgazdálkodási terület (V)

43. §

(1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

- a) V-1 jelű, állóvizek (tározó) vízfolyások telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval,
- b) V-v jelű, árvízvédelmi töltés, partvédelmi mű telke és létesítményei,
- c) V-h jelű, horgászto telke ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval.

(2) V-1 és V-v jelű vízgazdálkodási terület övezetében a vízgazdálkodással és a vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el.

(3) A V-h jelű vízgazdálkodási terület övezetében

- a) felszíni vízrendezés létesítménye és műtárgya,
- b) a meder használatával, fenntartásával összefüggő műszaki-technológiai létesítmény,
- c) horgászporttal összefüggő rendeltetés(eke)t tartalmazó építmény(ek) helyezhető(k) el.

(4) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. A vízi létesítményi épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

39. Különleges beépítésre nem szánt bányaterület (Kb-b)

44. §

(1) A bányaterület övezetben kizárólag a bányaműveléshez kapcsolódó építmények, létesítmények helyezhetők el.

(2) A meglévő telek területe tovább nem osztható.

(3) A technológiai szempontból szükséges építmények - siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló - legnagyobb épületmagassága 20 méterig terjedhet.

(4) A bányászati hasznosítás során átalakított terület tájba illesztése, illetve a terület újrahasznosítása érdekében az övezetben a bányászati tevékenység felhagyását követően tájrendezési terv alapján komplex táj rehabilitációt kell végezni, melyet a bányászati tevékenység felhagyásának ütemében folyamatosan kell megvalósítani.

40. Különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás területe (Kb-en)

45. §

(1) Az övezetbe a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek tartoznak.

(2) Az övezetben az energiatermelő rendszerek és azok üzemeltetéséhez, kiszolgálásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

(3) Az övezetben létesített napelemparkok névleges teljesítőképessége az 5 MW-ot együttesen sem haladhatja meg.

(4) Az övezetben, a napelemparktól eltérő területhasználati határt is jelentő telekhatárok mentén, a napelemek telepítésével egy időben cserjesort kell telepíteni.

41. Különleges terület – sportterület (Kb-sp)

46. §

(1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportolási rendeltetésű, illetve rendeltetési célú oktatási és szabadidős építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben magassági korlátozás nélkül oldal- és hátsókertben labdafogó háló létesíthető.

42. Különleges beépítésre nem szánt kemping terület (Kb-k)

47. §

(1) Az övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható, elsősorban kemping és kiszolgáló létesítményeinek – szállás és vendéglátó funkciót is magába foglaló központi-közösségi épület valamint kiszolgáló épület - elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhető épületek:

a) a legfeljebb 20 m² alapterületű és 3,5 épületmagasságú szálláshely szolgáltató kisház(ak),

b) a kempinget kiszolgáló vizesblokk,

c) a területet használók fogadását, ellátását szolgáló vendéglátó és maximum 6 szállás rendezetést tartalmazó épület, amelynek alapterület a 200 m² nem haladhatja meg.

(3) A területen a kialakult lombkorona szintű növényzet megtartandó, kiegészítendő.

43. Különleges beépítésre nem szánt horgászcentrum terület (Kb-h)

48. §

(1) Az övezetbe a Rovákja horgászto területéhez kapcsolódó sport-szabadidő célú területek tartoznak, ahol a sporthorgászathoz és egyéb sport-szabadidő tevékenységhez kapcsolódó létesítmények, az itt folyó tevékenységet kiszolgáló szolgáltatási létesítmények, valamint a szükséges közlekedési, közüzemi és energia ellátási létesítmények helyezhetők el.

(2) Az épületek között kerítés nem építhető, zöld sáv kiépítése engedélyezhető. A sport létesítmények funkcionális követelmények miatt szükséges bekerítése a vonatkozó szabványok és előírások szerint megengedett.

(3) A tó védőterületét zöldterület jelleggel lehet használni, ezen a területen építmények nem helyezhetők el.

(4) A területen a kialakult lombkorona szintű növényzet megtartandó.

44. Különleges beépítésre nem szánt rekreációs, sport terület (Kb-rs)

49. §

(1) Az övezetben rekreációs valamint a lovassport funkcióval összefüggő oktatási, kulturális, sportolási, kereskedelmi szállásférőhelyek és szolgáltatási, vendéglátási rendeltetésű épületek, valamint ezen funkciókat kiegészítő rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

(2) A rekreációs – sport övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a sportolási, vendéglátás-szálláshely célú épületen belül a tulajdonos, a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(3) A területen állattartást szolgáló épület, építmény csak a terület alapvető rekreációs – lovassport - funkciójával összhangban helyezhető el, a szomszédos területek (telkek) rendeltetészerű használatának zavarása nélkül.

(4) Az övezet be nem épített részén elsősorban zöldfelület - lovassportpályák, gyepes felületek, ligetek, fásított területek, védőzöldsávok, sport- játszó és pihenőkertek - alakítandók ki, továbbá vízfelület (mesterséges tó, vízmedence, stb.) is létesíthető.

45. Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület (Kb-mü)

50. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági üzemi terület elsősorban, a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, az állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetben a tulajdonos vagy üzemeltető, és a személyzet számára ott lakást biztosító lakóépület is elhelyezhető.

(2) Az övezetben a lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

46. Különleges beépítésre nem szánt vadászház terület (Kb-vh)

51. §

(1) Különleges beépítésre nem szánt vadászház területe elsősorban, a vadászturizmust szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben önálló épületben, vagy vegyes rendeltetésű épületben az alábbi rendeltetésű egységek helyezhetők el:

- a) szálláshely szolgáltató épület
- b) vendéglátó,
- c) sportépítmény,
- d) szabadidős funkció,
- e) terület fenntartását szolgáló,
- f) a tulajdonos vagy használó számára szolgáló lakás.

IV. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

52. §


Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

53. §


A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

54. §

A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Pátka Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzataról szóló 14/2006.(IX.19.) számú rendelete.



Nagy Dániel Ferenc
polgármester




Dosztály Csaba
jegyző

Záradék:

Jelen rendelet kihirdetése 2022. december 22. napján megtörtént.


Dosztály Csaba
jegyző



1. melléklet a 23/2022. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZT-1 Pátka külterületi szab terv_végleges.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 23/2022. (XII. 22.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) SZT-2 Pátka belterületi szab terv_végleges.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

3. melléklet övezeti előírás.pdf

4. melléklet.pdf

5. melléklet.pdf

Végső előterjesztői indokolás

A Helyi Építési Szabályzat elkészítésének véleményezési szakasza lezárult, 2022. decemeber 02-án kelt levelével az Állami Főépítész úr a záró szakmai véleményét is megküldte az Önkormányzat részére. Ezzel lezárul a több éve tartó előkészítő folyamat. A Képviselő-testület új rendeletének megalkotásával egyidejűleg hatályon kívül helyezi a 14/2006. (IX.19.) önkormányzati rendeletet.

