

## Zákányszék Község Képviselő-testületének 8/2012 (VI.29.) Ör. önkormányzati rendelete Zákányszék Helyi Építési Szabályzatáról

Zákányszék Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. § (1) bekezdésében és 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, Zákányszék Község igazgatási területével határos települések önkormányzatai és a Csongrád-Csanád Megyei Önkormányzat, továbbá a Zákányszék Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 13/2017. (IX.29.) önkormányzati rendelet szerint a társadalmi egyeztetésbe bevont Partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

### I. fejezet ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### 1. §.

- (1) A rendelet hatálya Zákányszék község (továbbiakban: a község) igazgatási területére terjed ki.
- (2) A község közigazgatási területén az Étv. szerinti építési tevékenységet folytatni
  - (a) az OTÉK előírásainak megfelelően,
  - (b) az egyéb vonatkozó országos érvényű, mindenkor hatályos jogszabályok rendelkezései szerint, továbbá
  - (c) a jelen rendelet 1. számú mellékletében szereplő <sup>[1]</sup>SZ-1/M2 jelű, a község igazgatási területére vonatkozó szabályozási terv (továbbiakban: SZ-1 terv),
  - (d) jelen rendelet 2. számú mellékletében szereplő <sup>[2]</sup>SZ-2/M2 jelű, a község belterületén és a beépítésre szánt csatlakozó területeken hatályos szabályozási terv (továbbiakban: SZ-2 terv),
  - (e) a jelen rendeletben foglalt helyi építési szabályok szerint szabad.
- (3) Az SZ-1 terv kötelező és irányadó elemeket egyaránt tartalmaz.
  - (a) Kötelező érvénnyel kezelendő, csak jelen rendelet módosításával változtatható meg az SZ-1 terven jelölt:
    1. beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
    2. szabályozási vonal (köz- és magánterületet elválasztó új határvonal)
    3. szabályozási szélesség
    4. övezeteket, építési övezeteket elválasztó vonal,
    5. övezet, építési övezet előírásai,
    6. elővásárlási joggal terhelt terület határa

(b) Irányadó érvénnyel kezelendők és az alábbiak szerint érvényesítendőök az SZ-1 terven jelölt következő elemek:

1. irányadó tájfásítás, amely a részletesebb terműveletek (pl. megvalósíthatósági, engedélyezési illetve kivitelezési terv) során pontosítható,
2. helyi egyedi tájértékek, melyekről a Kiskunsági Nemzeti Park készít katasztert.

(4) Az SZ-2 terv az OTÉK rendelkezéseivel összhangban kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

(a) Kötelező elemként kezelendő, csak jelen rendelet módosításával változtatható meg a tervekben jelölt:

1. szabályozási vonal (közterületet, nem közterületet elválasztó vonal),
2. szabályozási szélesség,
3. építési övezet, övezet határa,
4. övezet, építési övezet előírásai,
6. telekre vonatkozó kötelező építési vonal,
7. telekre vonatkozó előkertvonal
8. beültetési kötelezettség
9. megtartandó fa, fásítás
10. megszüntető jel.
11. elővásárlási joggal terhelt terület határa.

(b) Irányadó elemként kezelendő, a kötelező elemek keretein belül változtatható a tervekben jelölt:

1. irányadó telekhatár,
2. telepítendő fasor,

(5) A mellékelt szabályozási terveken külön jelmagyarázatban feltüntetett alaptérképi és vizsgálati elemek tájékoztató jellegűek, a szabályozási tervektől függetlenül változhatnak.

## **II. fejezet**

### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK**

### **TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

#### 2. §.

(1) A község közigazgatási területének egyes részei használatuk általános jellege, valamint sajátos használatuk szerint:

(a) beépített illetve beépítésre szánt területen

1. lakó-,
  - 1.1. falusias lakó- (Lf),
2. vegyes-,
  - 2.1. településközpont vegyes- (Vt),
3. gazdasági-,
  - 3.1. kereskedelmi, szolgáltató- (Gksz),
  - 3.2. ipari- (Gip),
  - [3.3.](#) általános gazdasági- (Gá),
4. különleges-,

- 4.1. major (Km),
- 4.2. idegenforgalmi (Kid),
- 4.3. hulladékkezelő (Kh),
- 4.4. sport-, és szabadidő (Ks),
- 4.5. temető (Kt),
- 4.6. vízmű (Kv),
- <sup>[4]</sup>4.7. piac (Kp),

(b) beépítésre nem szánt területen

1. közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési-
    - 1.1. közúti közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési- (KÖu),
  2. zöld-,
    - 2.1. közkert (Zk),
  3. erdő-,
    - 3.1. védelmi erdő- (Ev),
    - 3.2. gazdasági erdő- (Eg),
  4. mezőgazdasági- ,
    - 4.1. általános, tanyás gazdálkodással (Mt),
    - 4.2. általános, ökológiai gazdálkodással (Mö),
  5. vízgazdálkodási (V)
- területbe tartoznak.

(2) Homokbánya kizárólag „Mt” területen létesíthető.

### *Belterületi határvonal*

#### 3. §

Belterületbe vonni olyan területet lehet, amely a vonatkozó szabályozási terv szerint beépítésre szánt kategóriába tartozik, s a község belterületéhez közvetlenül kapcsolódik.

### *Új beépítésre szánt területek kialakítása*

#### 4. §

(1) Az SZ-2 terven beépítésre szánt külterületi fekvésű területen (továbbiakban: *új beépítésre szánt terület*) akkor alakítható építési telek, ha

(a) ezáltal megvalósul a szabályozási tervben szereplő utcaszabályozás közterületként, vagy magánútként,

(b) lakóterület esetén az építési övezeti előírásoknak megfelelő, de legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú építési telek létrejön.

(2) *Új beépítésre szánt területen* akkor engedélyezhető az építési övezeti szabályok szerinti építés, ha az OTÉK 33. § szerinti beépítési feltételeken túlmenően:

(a) az építési telek, illetve telekcsoport (1) bekezdés szerinti kialakítása és művelésből való kivonása a kezdeményező költségére megvalósult, a belterületbe vonás azonban nem szükséges,

(b) az új építési telket illetve telekcsoportot a községi közlekedési hálózathoz kapcsoló feltáró út (utak) a szabályozás szerinti szélességben rendelkezésre állnak és az átlagos időjárási viszonyok között gépjárművel járhatók.

#### <sup>[5]</sup>*Vízvédelmi követelmények*

##### 4/A §

Az SZ-1 tervben lehatárolt vízminőség-védelmi területen belül a felszíni és a felszín alatti vizekbe közvetlenül vagy közvetetten bevezetésre kerülő szennyezett vizek esetében vizsgálni szükséges, hogy a bevezetésre tervezett szennyező komponensek nem okozzák-e a felszíni és a felszín alatti víz aktuális állapotának romlását.

## **ÉPÍTÉSI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS SZABÁLYOK**

#### *A közművesítettség mértéke*

##### 5. §

(1) Az SZ-2 terv által szabályozott területen új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni az OTÉK szerinti részleges közművesítés esetén is lehet, de működő csatornahálózat megléte esetén a rákötés kötelező. A csatornahálózat elkészüléséig a meglévő belterületen és a beépítésre szánt területeken megfelelően zárt és rendszeresen ürített szennyvíztároló, vagy korszerű közműpótló készítendő.

(2) Az (1) bekezdésben nem említett területek építési telkein az energia- és vízellátás, valamint a keletkező szenny- és csapadékvíz gyűjtése, elvezetése illetve ártalmatlanítása közműpótló berendezésekkel is biztosítható, kivéve, ha a népegészségügyi vagy a környezetvédelmi hatóság konkrét jogszabály alapján másként határoz.

(3)<sup>[6]</sup>

(4) A 269/3, /13 és /17 helyrajzi számú telkeken biztosítani kell egy zárt, 100 cm átmérőjű áterezst a belvízelvezető csatornának.

#### *Zöldfelület legkisebb mértéke, növénykiültetés módja*

##### 6. §

(1) A telek zöldfelületi fedettségét az előírt mértékben a termett talajjal érintkező aktív zöldfelülettel kell biztosítani.

(2) a) Fát, cserjét, bokrot a szomszédos, nem közterületi telek határához – kivéve az erdőművelésű telkek közös határvonalát – legalább az alábbi lista szerinti távolságra kell ültetni:

1. virág, szamóca, hagyma, stb. 0,50 m
2. 1 m-nél magasabbra nem növvő cserje, bokor 1,50 m
3. szőlő, 2 m-nél magasabbra nem növvő cserje, bokor, sövény, díszfa 2,00 m

4. 3 m-nél magasabbra nem növény minden egyéb bokor és díszfa 2,50 m
5. 4 m-nél magasabbra nem növény, nem terebélyes díszfa 3,50 m
6. alacsony növésű gyümölcsfa, 4 m-nél magasabbra növény, terebélyes díszfa 5,00 m
7. cseresznyefa, továbbá az 1-6. pontokban fel nem sorolt gyümölcsfa, valamint fűz, akác, fenyő 7,00 m
8. diófa, gesztenyefa, nyárfa 8,00 m

b) Belterületen nyár nem telepíthető, közterületen csak a vonatkozó magyar szabványnak megfelelő minőségű kertészeti növényanyag ültethető.

### *Környezetterhelési határértékek*

#### *7. §*

(1) A község igazgatási területén az *üzemi létesítménytől* (üzemi telephelytől, berendezéstől, technológiától, kulturális, szórakoztató, vendéglátó, sport-, reklámcélú, közösségi, továbbá minden hangosítást igénylő rendezvénytől és egyéb helyhez kötött külső zajforrástól), az *építőipari kivitelezési tevékenységtől* és a *közlekedéstől* származó zaj terhelési határértékei a mindenkor hatályos országos érvényű jogszabályok szerint állapítandók meg.

(2) A terhelési határértékeknek a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló mindenkor hatályos országos jogszabály szerinti megállapításakor a zajtól védendő területek 1-4. sorszámú kategóriába való besorolása megegyezik a jelen rendelet szerinti területhasználati besorolással.

### *Elővásárlási jog*

#### *8. §*

(1) Elővásárlási jog jegyzendő be az önkormányzat javára az 2, 132, 695, 0106/67, 0106/92 helyrajzi számú (SZ-2 szabályozási terven is jelölt) ingatlanokra, az alábbi településfejlesztési célokkal:

- a) gazdasági területek fejlesztése
- b) településközpont rehabilitáció

(2) Az (1) bekezdés szerinti telkek megosztása esetén az elővásárlási jog megszűnik azokon a keletkező telkeken, amelyeket a megjelölt településrendezési cél nem érint.

### *Településrendezési kötelezések*

#### *9. §*

(1) A mellékelt szabályozási terveken jelölt „beültetési kötelezettség”, mely a telket védi a környező terület káros áthatásaitól, vagy a környező területet védi a telek használatából fakadó áthatásoktól, háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszintű) növényzet alkalmazásával alakítandó ki. Kialakításának szabályai:

- (a) A lombkoronák kifejlett állapotban legalább 50 %-os fedést biztosítsanak a védősávon belül, fajtaválasztásuk a jelen rendelet 3. sz. *mellékletében* szereplő listából történjen.

(b) A cserjezóna lombos-örökzöld vegyes növényállománnyal, a fatelepítési zóna külső oldalán létesüljön, s legalább a védősáv területének 30 %-át fedje be, fajtaválasztása a jelen rendelet 3. sz. mellékletében szereplő listából történjen.

(c) A gyepezóna a védősávnak a káros áthatású, illetve védendő környezettel szomszédos telekhatárral érintkező sávjában telepítendő.

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### *Falusias lakóterület (Lf-1, Lf-2)*

#### 10. §

(1) A területen üzemanyagtöltő nem helyezhető el.

(2) Lf-1 övezet előírt paraméterei:

1. Beépítési mód: oldalhatáron álló építési helyen belül, csurgótávolság értéke 1,2 m lehet.
2. Legnagyobb beépítettség: max. 30 %
3. „H” Építménymagasság: min. 3,0 m, max. 6,0 m, figyelembe véve a 22.§ (4) bekezdés előírásait is.
4. Legkisebb zöldfelületi fedettség: min. 40,0 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: min. 500 m<sup>2</sup>

(3) Lf-2 övezet előírt paraméterei:

1. Beépítési mód: oldalhatáron álló építési helyen belül, csurgótávolság értéke 1,2 m lehet.
2. Legnagyobb beépítettség: max. 30 %
3. „H” Építménymagasság: min. 3,0 m, max. 5,0 m, figyelembe véve a 22.§ (4) bekezdés előírásait is.
4. Legkisebb zöldfelületi fedettség: min. 40,0 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: min. 700 m<sup>2</sup>

### *Településközpont vegyes terület (Vt-1, Vt-2)*

#### 11. §

(1) Az új beépítésre szánt településközpont vegyes terület telkein a telekalakítás és beépítés 4. § szerinti feltételeinek megvalósításáig épület elhelyezése nem engedélyezhető.

(2) Vt-1 övezet beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: zárt sorú építési helyen belül.
2. Legnagyobb beépítettség: max. 50 %
3. „H” Építménymagasság: min. 4,5 m, max. 7,5 m
4. Legkisebb zöldfelület: min. 20,0 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: min. 700 m<sup>2</sup>

(3) Vt-2 övezet előírt paraméterei:

1. Beépítési mód: az SZ-2 tervben meghatározott építési helyen belül a kötelező építési vonal szerint.

2. Egymással szomszédos Vt-2 övezetbe sorolt telkeken, vagy rajtuk keresztül – egyéb jogszabályok betartása mellett – magánút vagy vegyes forgalmú utca nyitható, köztér létesíthető.

3. Legnagyobb beépítettség: max. 80 %

4. „H” Építménymagasság: min. 4,5 m, max. 7,5 m

5. Legkisebb zöldfelületi fedettség: min. 20,0 %

6. Legkisebb kialakítható telekterület: min. 500 m<sup>2</sup>

### *Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)*

#### 12. §

(1) A terület lakóépülettel beépített telekkel közvetlenül szomszédos telkén az érintett lakótelekre vonatkozó környezetterhelési határértékek veendőek figyelembe.

(2) Gksz övezet előírt paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló,

2. Legnagyobb beépítettség: 50,0 %

3. Építménymagasság min. 3,0 m, max. 7,5 m, illetve technológiai okkal indokolhatóan, a beépíthető terület max. 20%-án max. 15,0 m lehet.

4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 20,0 %

5. Legkisebb kialakítható telekterület: 1500 m<sup>2</sup>

### *Ipari gazdasági terület (Gip)*

#### 13. §

(1) A mellékelt szabályozási tervekben „Gip” jellel ábrázolt területek az OTÉK 20. § előírásainak értelmezésében „egyéb ipari terület”-nek minősülnek.

(2) Gip övezet előírt beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló,

2. Legnagyobb beépítettség: 50,0 %

3. Építménymagasság min. 3,0 m, max. 7,5 m, illetve technológiai okkal indokolhatóan, a beépíthető terület max. 20%-án max. 15,0 m lehet.

4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 25 %

5. Legkisebb kialakítható telekterület: 2000 m<sup>2</sup>

### <sup>[7]</sup>*Általános gazdasági terület (Gá)*

#### 13/A. §

(1) A mellékelt szabályozási tervekben „Gá” jellel ábrázolt területek az OTÉK 20/A. § előírásainak értelmezésében „általános gazdasági terület”-nek minősülnek.

(2) Gá övezet előírt beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló,

2. Legnagyobb beépítettség: 60,0 %

3. Építménymagasság max. 7,5 m,
4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 25 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

<sup>[8]</sup>*Különleges területek (Km, Kid, Kh, Ks, Kt, Kv, Kp)*

14. §

(1) a) A „Km” jelű *mezőgazdasági üzem* (major) területén a mezőgazdasághoz kapcsolódó üzemi tevékenység (tárolás, feldolgozás, állattartás, gépjavítás, stb.) építményei, a kinnlakást szolgáló lakások, szállásépületek és egyéb, nem jelentős zavaró hatású gazdasági jellegű épületek helyezhetők el.

b) Bármely gazdasági tevékenység építményeinek létesítése, illetve meglévő építmények bővítése, átalakítása, rendeltetésváltóztatása akkor megengedett, ha a majorban jogszerűen folytatott tevékenységek építményeinek rendeltetés szerinti használatát nem korlátozza.

c) Km övezet előírt beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló,
2. Legnagyobb beépítettség: 30,0 %
3. Építménymagasság min. 3,0 m, max. 7,5 m, illetve technológiai okkal indokolhatóan, a beépíthető terület max. 20%-án max. 15,0 m lehet.
4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

(2) a) A „Kid” jelű idegenforgalmi területen egészségügyi, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, üdülõház, s az idegenforgalmat vonzó egyéb, nem zavaró hatású építmény helyezhetõ el.

b) A „Kid” övezet előírt beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Legnagyobb beépítettség: 30 %
3. Építménymagasság: max. 4,5 m.
4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

(3) a) „Kh” jelű hulladékkezelő területnek minősül az SZ-1 terven ábrázolt 0106/113 helyrajzi számú szeméttelép és dõgtelep, melyek területén a működésüket és felszámolásukat szabályozó egyéb előírásoknak megfelelő építmények helyezhetők el.

b) A „Kh” övezet előírt beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Legnagyobb beépítettség: 10 %
3. Építménymagasság: max. 4,5 m.
4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 10 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>



(4) a) Az „Ks” jelű sport-és szabadidő terület közhasználatú, vagy közhasználat elől elzárt sportpályák és kapcsolódó építményei (öltöző-, szállás-, vendéglátó illetve karbantartó épület, lelátó, edzőterem), igazgatási, oktatási, szolgáltató és a szabadidő eltöltését biztosító épület elhelyezésére szolgál.

b) A „Ks” övezet előírt beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Legnagyobb beépítettség: 10 %
3. Építménymagasság: max. 4,5 m.
4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 70 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: 2000 m<sup>2</sup>

(5) a) A „Kt” jelű temetőterület a temetkezés építményeinek elhelyezésére szolgál a kegyeleti park 177 helyrajzi számú telke kivételével, amelyben új temetés nem megengedett, csak az emlékezéssel kapcsolatos építmények létesíthetők.

b) A „Kt” övezet előírt beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Legnagyobb beépítettség: 10 %
3. Építménymagasság: max. 3,5 m.
4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 60 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>

(6) a) A „Kv” jelű vízműterületen magastározó, vízműkutak és egyéb, a település ivóvízellátását szolgáló építmények helyezhetők el.

b) A „Kv” övezet előírt beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Legnagyobb beépítettség: 40 %
3. Építménymagasság: max. 4,5 m vagy a technológia által megkövetelt magasság.
4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 40 %
5. Legkisebb kialakítható telekterület: 500 m<sup>2</sup>

<sup>[9]</sup>(7) a) A „Kp” jelű piac területen kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület és a helyi termelői piaci tevékenységhez kapcsolódó egyéb építmény helyezhető el.

b) A „Kp” övezet előírt beépítési paraméterei:

1. Beépítési mód: szabadon álló
2. Legnagyobb beépítettség: 30 %
3. Építménymagasság: max. 7,5 m.
4. Telepítendő legkisebb zöldfelület: 60 %"

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### *Közlekedési és közműterület (KÖu)*

#### 15. §

(1) a) A község szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési és közműterületeit a szabályozási tervek KÖu-1 és KÖu-2 jelzéssel különböztetik meg, a KÖu-1 övezet az országos utakat és a központi belterület gyűjtőútjait, a KÖu-2 övezet a külterület gyűjtőútjait foglalja magába.

(b) A más (nem közúti közlekedési és közmű-) rendeltetésű területen nyilvántartott, illetve tervezett utak kiszolgáló utak, melyek településrészek közötti átmenő forgalomra nem szolgálnak.

(2) Az (1) (b) bekezdésben szereplő útnak tekintendők

(a) az SZ-1 terv érvényességi területén az ingatlan nyilvántartásban útként bejegyzett telkek,

(b) az SZ-2 terv érvényességi területén a közterületnek azon részei, melyek a Zk jelű zöldterületen kívül esnek.

(3) A területek feltárására a (2) bekezdésben foglalt utakon kívül újabb kiszolgáló utak létesíthetők, maximum 3 telek feltárása esetén legalább 6,0 m, maximum 9 telek megközelítésére legalább 8,0 m, 9-nél több telek közlekedésének és közművesítésének céljára pedig legalább 12,0 m szélesség biztosításával.

(4) a) Az ingatlan nyilvántartásban útként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak egyetlen telek megközelítését szolgálja, amelynek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad.

b) A külterületen meglévő, ingatlan nyilvántartásban nem szereplő

ba) utak csak akkor szüntethetők meg (pl. szánthatók be), ha idegen tulajdonú ingatlan megközelítésére már nem használják,

bb) csatornák csak egyéb jogszabálynak megfelelően számolhatók fel.

c) Külterületen az a) és b) pont szerinti út tengelyétől 6 méteren belül kerítés nem építhető.

(5) Lakótelek tulajdonosa a kiszolgáló útnak a telek előtti zöldsávját a telekhatártól az útburkolat széléig gondozni köteles, az útburkolat menti 2,0 m-es sáv gyepként tartandó fenn.

(6) Tervezett utcákban legalább egyoldali fasor telepítendő.

### *Zöldterület (Zk)*

#### 16. §

(1) Zöldterületnek minősülnek az SZ-2 tervben Zk jellel ellátott közkertek.

(2) A zöldterületek burkolatai és berendezési tárgyai természetes, illetve korszerű, tartós alapanyagokból készüljenek, a játszóelemek EU-s szabvány szerint választandók meg, a növényanyag az alföldi növényvilágnak és a helyi természeti viszonyoknak megfelelő fajokból és fajtákból álljon.

*Erdőterület (Ev, Eg)*

17. §

(1) A település erdőterületei az érvényes körzeti erdőterv és üzemterv szerint rendeltetésük szerint

1. *védelmi* („Ev” jelű védett, illetve talaj- és egyéb védelmet szolgáló) és
2. *gazdasági* („Eg” jelű termelési, szaporító, vadgazdálkodási) célokat szolgálnak.

(2) Az Sz-1 terven jelölt szőlőkataszteri területeken az erdőtelepítés nem megengedett.

*Mezőgazdasági terület általános szabályai (Mt, Mő)*

18. §

(1) Homokbányászat a bányászatról szóló mindenkor hatályos törvény alapján megszerzett engedély szerint, az „Mt” jelű általános, hagyományos gazdálkodású mezőgazdasági terület helyi természetvédelemmel nem érintett és az országos ökológiai hálózaton kívül eső részén jelen rendelet módosítása nélkül végezhető, amennyiben a külfejtés területe egyszerre nem haladja meg az 5 hektárt és a terület 2 éven belül az eredeti, vagy erdőművelési ágba visszakerül.

(2) Lakóépület és az (1) bekezdés szerinti, „mezőgazdasági hasznosítás”-nak minősülő építmények nem helyezhetők el a következő esetekben:

- (a) „nádas” művelési ágban nyilvántartott földrészleten,
- (b) „V” jelű vízgazdálkodási területtől 50 m-en belül,
- (c) 20 m átlagszélességet el nem érő telken.

(3) Az SZ-1 terven mezőgazdasági területbe sorolt, de az ingatlan nyilvántartásban erdőművelési ágban nyilvántartott, s ekként üzemtervezett telek az erdőterület szabályai szerint is hasznosítható.

(4) A mezőgazdasági terület „udvar” művelési ágban nyilvántartott telkeinek illetve telekrészeinek határa mentén, annak belső oldalán, fásszárú növények (fák, bokrok) zöldsávja telepítendő a (8) bekezdésben szereplő kiültetési szabályokat is figyelembe véve. A határvonal hosszának minden 7 m-ére számított 1-1 db fa és minden 2 m-ére számított 1-1 db bokor alkotja a zöldsáv minimális növényállományát.

(5) Az épületek szerkezeti jelentőségű közút tengelyétől KÖu-1 övezet esetén minimum 25 m-re, KÖu-2 övezet esetén minimum 18 m-re, egyéb közterülettel határos telekhatártól legalább 8 m-re, a többi telekhatártól legalább 3 m-re helyezhetők el.

(6) Trágyadomb, komposztáló, illetve állattartási épület az idegen tulajdonú telekhatártól legalább 15 méterre helyezendő el.

(7) Fát, cserjét, bokrot nem lehet a szomszédos telek határához közelebb kiültetni, mint a kifejlett állapotra jellemző lombátmérő 40 %-a, épület és fa között legalább 2 m távolság tartandó.

(8) Záportározó- vagy halastó az SZ-1 terven jelölt szőlőkataszteri területek kivételével bárhol elhelyezhető, ha jogszabályon alapuló szakhatósági ellenvélemény azt nem zárja ki.

(9) Fólia- és üvegházak belterületen kizárólag növénytermesztés és kapcsolódó tevékenységei céljára hasznosíthatók.

*Általános mezőgazdasági terület tanyás gazdálkodással (Mt)*  
19/A. §

(1) A 2012. január 1-én igazolhatóan faliszámmal rendelkező ingatlanok birtokközponttá minősíthetők, ha területük eléri a 2500 m<sup>2</sup>-t. A birtokközpont telkén a birtoktest teljes területe után számítva az OTÉK szerinti 3%-os beépítettség megengedett. A birtokközpont telkének beépítettsége nem haladhatja meg a 45 %-ot.

(2) Mezőgazdasági területen meglévő, a földhivatali és építésügyi nyilvántartás szerint 2012. január 1-én igazolhatóan fennálló lakóházas, illetve tanyasi idegenforgalomra használt telken (továbbiakban: *meglévő tanya*), vagy a külterületen élők alapellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó illetve szolgáltatóegység (továbbiakban: *meglévő tanyasi üzlet*) telkén a kialakult állapot is figyelembe vehető a következők szerint:

(a) A 2012. január 1-én nyilvántartott „udvar” alrészleten (vagy más földhivatali elnevezésű, kivett földrészleten) a meglévő lakó-, vagy alapellátást nyújtó, illetve a tanyasi idegenforgalmat szolgáló épületek és gazdasági építmények helyben átalakíthatók a felsorolt rendeltetéssel.

(b) Az (a) bekezdésben foglalt építési jogok a 2012. január 1-ét követően megnövelt udvar-részre illetve művelésből kivont új udvarra, vagy más földhivatali elnevezésű, kivett földrészletre nem alkalmazhatók.

*Általános mezőgazdasági terület ökológiai gazdálkodással (Mö)*  
19/B. §

A területen az OTÉK 29. §-ban szereplő szabályt a kialakult állapot alapján szigorítva

- (a) birtokközpont nem létesíthető,
- (b) vízügyi-vízvisszatartási indokoltság esetén záportó, s kiszolgáló építményei létesíthetők,
- (c) [1101](#)
- (d) Kivételesen engedélyezhetők a speciális természetvédelmi igényeket szolgáló – max. 20,0 m<sup>2</sup> alapterületű – építmények (magasles, örbódé, stb.).

*Különleges beépítésre nem szánt terület (Ktu)*  
20. §

(1) A „Ktu” különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetben az idegenforgalommal kapcsolatos, turisztikai jellegű építmények és kapcsolódó létesítményeik helyezhetők el.

(2) Az övezetben lévő ingatlanokon építményt csak az Sz-1 szabályozási terven jelölt „beépíthető telekrész” határvonalon belül lehet elhelyezni, a fennmaradó telekrészen az erdőművelés megtartandó.

#### *Vízgazdálkodási terület (V)*

##### 21. §

(1) A mellékelt szabályozási tervekben a megfelelő jelkulcsi ábrázolással, „V” betűmegjelöléssel ábrázolt területek (csatornák, meglévő és kialakítandó víztározók, tavak) és a külterületen 2012. január 1-je előtt igazolhatóan kialakult és a belvíz elvezetéséhez szükséges csapadékvízelvezető árkok vízgazdálkodási területnek minősülnek.

(2) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágat változtatni csak úgy szabad, hogy a beavatkozás

- (a) gyorsítsa meg a község beépített területre hulló záporok vizének levezetését,
- (b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakra való visszatartását,
- (c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(3) A vízgazdálkodási területek mentén egyéb jogszabályban előírt biztonsági sávok a karbantartási munkálatok elvégezhetősége érdekében szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen hagyandók.

### **III. Fejezet** **ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**

#### *Általános övezeti előírások*

##### 22. §

(1) A mellékelt szabályozási tervekben rögzített beépítési módot jelen rendelet 23. § előírásainak figyelembe vételével kell alkalmazni.

(2) Kötelező építési vonalnak tekintendő a szabályozási tervben bejegyzett kötelező építési vonal vagy az előkertvonal, ennek hiányában

- (a) lakó- és településközpont vegyes építési övezetekben 5 méteres előkert tartandó,
- (b) az (a) pontban nem említett építési övezetekben 8,0 m, vagy az utcaképben szomszédos telkeken álló épületek jellemző közterület felőli építési vonala,
- (c) az (a) és (b) pontokban foglaltaktól eltérően is megállapíthatja az építési hatóság a meglévő adottságokhoz (szomszédos épületek, értékes növények) való illeszkedés szerint.

(3) a) A szabályozási tervben bejegyzett előkertvonal mértéke az oldalhatárookra nem derékszögűen csatlakozó utcai telekhatár esetén az építési helynek az utcavonaltól mért legkisebb távolságára értendő.

b) A kötelező építési vonalon elhelyezkedőnek tekintendő az épület, ha a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő homlokzati vonala legalább felével, de legalább 4,5 m-es szakaszával a vonalon áll. A kötelező építési vonaltól 5 m-nél nagyobb mértékben

hátrahúzott homlokzat mr oldalszárnyak minősül, amelynek nincs kötelezően előírt építési vonala.

(4) A (3) bekezdés szerinti, kötelező építési vonalon álló épületen kívül második és további, az OTÉK szerinti alaprendeltetést szolgáló épület is elhelyezhető lakóövezeten kívül bármely építési övezetben az előírt építménymagassági érték betartásával. Lakóövezeten belül az övezetben előírt minimális teleknagyság legalább kétszeresét elérő telken két alaprendeltetést szolgáló épület helyezhető el, de a második és további épület maximális „H” építménymagassága 3,5m.

(5) Terepszint alatti építmények az épület részét képező elhelyezés esetén az övezetre előírt beépítettség mértékéig, különálló elhelyezés esetén a telek 10 %-os beépítettségi mértékéig létesíthetők.

(6) Az övezetben előírt „H” építménymagassági határértékeket nem teljesítő meglévő építmények építési engedélyköteles ügyei során az építménymagasság csak a határértékek teljesülésének irányába változhat.

(7) Az övezetben előírt minimális kialakítható telekterületnél kisebb méretű, a jelen rendelet hatályba lépésekor meglévő telkek az egyéb övezeti szabályok betartása mellett beépíthetők.

### *Beépítés módja, építési hely*

#### 23. §

(1) Zárt sorúan, „Z” betűjellel előírt beépítési mód esetén mindkét oldalhatárhoz csatlakozva helyezendő el az épület. A zárt sorú beépítés két ütemben is végrehajtható 4,0-6,0 m vagy széles beépítési hézag vagy az OTÉK szerinti beépítési szünet hagyásával, ezen az utcaszakaszon azonban a zárt sorú beépítés megvalósulásáig terjedő időszakban zárt, falazott, 1,8-3,0 m magas kerítés létesítendő tömör, vagy áttört kapuzattal. További elhelyezési szabályok:

(a) zárt sorú építési helynek tekintendő az utca felőli kötelező építési vonal és a vele párhuzamosan 13 m-re meghúzott építési határvonal között fekvő telekrész, amely az övezetre előírt „H” építménymagasságú épülettel beépíthető,

(b) az épületelhelyezés általános előírásai (tűz-, és vagyonvédelem, zaj- és rezgésvédelem, egészségvédelem, stb.) és a telekre vonatkozó helyi előírások betartása mellett, legfeljebb 4,0 m építménymagasságú épületszárny illetve épület létesíthető az (a) bekezdésben foglalt építési hely utcavonallal ellentétes oldalán, a telek ÉK-ÉNy-i oldalhatára mentén, a másik oldalhatártól „H” szélességű oldalkert elhagyásával.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épület oldalhatáron állóan, vagy, a 18,0 m utcafronti és átlagos telekszélességet elérő telkek esetében oldalkert elhagyásával, szabadon állóan is elhelyezhető. További elhelyezési szabályok:

(a) oldalhatáron álló építési helynek tekintendő a „H” értékkel megegyező szélességű oldalkerten és a hátsókerten kívüli telekrész

(b) a hátsó telekhatáron álló határoló fal legfeljebb 4,0 m „H” magassággal alakítandó ki.

(3) Szabadon álló beépítési mód esetén a „H” érték felével megegyező, de legalább 3,0 m oldalkertek biztosítandók.

(4) A hátsókert az OTÉK szerint engedélyezhető, de ha az adott telken, vagy a hátsókert felől szomszédos telek hátsókertjében ettől eltérő – az ingatlan-nyilvántartásba felvezetett – állapot alakult ki, s a szabályozási terv másként nem rendelkezik, akkor az alábbi szabályok szerint is megállapítható:

(a) 0,0 m, ha a hátsó telekhatáron épület áll, és a telek hosszmérete nem éri el az 50,0 métert,

(b) legalább 3,0 m, ha a telken a hátsó telekhatárhoz 6,0 m-nél közelebb épület áll, és a telek hosszmérete nem éri el az 50,0 métert.

(c) a hátsó telekhatáron álló határoló fal nyílásmentesen, legfeljebb 4,0 m eresz- illetve párkánymagassággal alakítandó ki.

### *Telekalakítás*

#### 24. §

(1) A falusias lakó- (Lf) területeken telekhatár-rendezés – kivéve a szabályozási vonal miatti telekrendezést –, telekösszevonás, telektömb újraosztás akkor engedélyezhető, ha a keletkező telkek egyike sem haladja meg a 3000 m<sup>2</sup>-t.

(2) A kialakítandó telek kisebbik mérete (szélessége vagy mélysége) nem lehet kevesebb

1. szabadon álló épületelhelyezés esetén 18,0 m-nél,
2. oldalhatáron álló épületelhelyezés esetén 14,0 m-nél,
3. zárt sorú épületelhelyezés esetén 10,0 m-nél.

(3) Építési telek, telekcsoport kialakítása akkor engedélyezhető, ha minden új telek megközelíthető a 15. § (3) bekezdésben előírt szélességi méretű, „út” művelési ágba sorolt területről.

### *Közterület kialakítása, szabályai*

#### 25. §

(1) A terület kiterjedését a szabályozási tervek ábrázolásának megfelelően, a következők szerint kell megállapítani:

(a) A terület szélességi méretének kótázott értéke megmutatja, hogy milyen minimális közlekedési és közműsávot kell kialakítani.

(b) A meglévő közterülethatár és a szabályozási vonal közötti távolság kótázása megmutatja, hogy a közlekedés és közműellátás fejlesztésére milyen szélességű közterületsávot vagy magánutat kell kialakítani.

(c) Amely közterületre a tervlap nem ír elő kótázott szélességi értéket, ott a meglévő közlekedési és közmű területsáv szélessége nem csökkenthető.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő utcanyitással, illetve közterületszélesítéssel érintett („leszabályozott”) telkek

(a) kisajátításra illetve lejegyzésre jelölt részén fekvő, meglévő építményekben építési engedélyköteles értéknövelő beavatkozás csak a későbbi kártalanítási igény kizárásával engedélyezhető,

- (b) új építmény nem létesíthető,
- (c) kerítés csak a szabályozási vonalon létesíthető,
- (d) új közműbekötés a szabályozási vonal, mint utcai telekhatár figyelembe vételével létesítendő.

(3) A közművek földmunkával és burkolatbontással járó karbantartása és fejlesztése során biztosítandó:

- (a) a szabályozási tervekben szereplő „megtartandó fa, fasor”-ok megtartása,
- (b) a szabályozási tervekben előírt tervezett fásítás megvalósítása,
- (c) a szabályozási tervekben előírt kerékpárút nyomvonalának betervezése és szabadon hagyása.

(4) A zöldterületeken (közkert) kívül eső közterületeken épületek nem helyezhetők el.

### *Településkép- és tájképvédelem*

#### 26. §<sup>[11]</sup>

### *Járműelhelyezés*

#### 27. §

Az OTÉK 42. § (7) bekezdésben szereplő fásítási kötelezést a 10 gépjárműnél kisebb befogadóképességű felszíni parkoló kialakításakor is alkalmazni kell.

### *Hulladékelhelyezés*

#### 28. §

(1) A község területén veszélyes hulladéklerakó nem helyezhető el.

(2) A község 0106/113 hrsz-ú szeméttelpe a vonatkozó külön előírások szerint szabályszerűen felszámolandó, területe kármentesítendő és befásítandó, az elhullott állatok időszakos gyűjtését biztosító dögműkonténer és kapcsolódó építményeinek elhelyezése engedélyezhető.

### *Védőterületek, belvízveszély*

#### 29. §

(1) A közüzem vízműkutak és a hozzájuk kapcsolódó ivóvíztárolók 100 m-es körzetén belül az állattartás tilos.

(2) Az egyes létesítmények (szeméttelép, dögműterület, szénhidrogén ipar vezetékei és egyéb létesítményei) védőzónáját a mindenkor hatályos jogszabályok és szabványok szerint kell biztosítani, az SZ-1, SZ-2 szabályozási tervben jelölt értékek tájékoztató jellegűek.

(3) Azokon a telkeken, amelyek részben vagy egészben az SZ-1 vagy SZ-2 tervben “rendszeresen belvízjárta terület határvonala” jellel körülvett területen fekszenek, pince nem



létesíthető, az épületek földszinti padlósíntje a telek előtti járda-, vagy útburkolat, ennek hiányában a csapadékvíz befogadó árok partvonalának szintjéhez képest legalább 60 cm-rel magasabban épüljön, a lábazat és szigetelések víznyomás ellen méretezendők, építési engedélyezési terv részletes talajmechanikai szakvéleménnyel alátámasztva készítenő.

#### **IV. Fejezet** **EGYÉB RENDELKEZÉSEK**

##### *Régészeti lelőhelyek védelme* 30. §

A 4. számú mellékletben felsorolt telkeken építési és földmunka során régészeti leletek előkerülése várható, a kulturális örökségvédelem országos érvényű szabályait ennek megfelelően kell rájuk alkalmazni.

##### *Helyi építészeti értékek védelme* 31.§<sup>[12]</sup>

#### **V. Fejezet** **Záró rendelkezés** 32. §

Jelen rendelet a kihirdetésétől számított 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben alkalmazni kell. A kihirdetés a helyben szokásos módon történik. A kihirdetésről a polgármesteri hivatal jegyzője gondoskodik.

---

[1]

A rendelet szövegét az 1/2021 (I.11.) önkormányzati rendelet 5. § a) pontja módosította.  
Hatályos: 2021.01.12-től.

[2]

A rendelet szövegét az 1/2021 (I.11.) önkormányzati rendelet 5. § b) pontja módosította.  
Hatályos: 2021.01.12-től.

[3]

A rendelet szövegét kiegészítette az 1/2021 (I.11.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos: 2021.01.12-től.

[4]

A rendelet szövegét kiegészítette a 16/2016 (XI.28.) önkormányzati rendelet 1. §-a.  
Hatályos: 2016.12.28-tól.

[5]

A rendelet szövegét kiegészítette a 16/2016 (XI.28.) önkormányzati rendelet 2. §-a.  
Hatályos: 2016.12.28-tól.

[6]

Hatályon kívül helyezte a 16/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelet 30. § a) pontja.  
Hatálytalan: 2018.12.29-től.

[7]

A rendelet szövegét kiegészítette az 1/2021 (I.11.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2021.01.12-től.

[\[8\]](#)

A rendelet alcímét módosította a 16/2016 (XI.28.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos: 2016.12.28-tól.

[\[9\]](#)

A rendelet szövegét kiegészítette a 16/2016 (XI.28.) önkormányzati rendelet 4. §-a. Hatályos: 2016.12.28-tól

[\[10\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 16/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelet 30. § b) pontja. Hatálytalan: 2018.12.29-től.

[\[11\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 16/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelet 30. § c) pontja. Hatálytalan: 2018.12.29-től.

[\[12\]](#)

Hatályon kívül helyezte a 16/2018. (XII.28.) önkormányzati rendelet 30. § d) pontja. Hatálytalan: 2018.12.29-től.