

**Szakoly Község Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**5/2024. (III. 22.) önkormányzati rendelete**

**Szakoly Község Helyi Építési Szabályzatáról**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában, 13. § (1) bekezdésében, valamint 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, 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 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdés a) pont felhatalmazása alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró: állami főépítési, népegészségügyi, ingatlanügyi, örökségvédelmi, környezetvédelmi és természetvédelmi, erdészeti, közlekedési hatáskörében eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal; Hortobágyi Nemzeti Park Igazgatóság; tűzvédelmi, polgári védelmi, valamint területi vízügyi és területi vízvédelmi hatóságként eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Felső-Tisza-vidéki Vízügyi Igazgatóság; Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály; közlekedésért felelős miniszter; Nemzeti Közlekedési Hatóság, mint légiközlekedési hatóság; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, mint Katonai Légügyi Hivatal; Nemzeti Földügyi Központ; honvédelemért felelős miniszter; Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Rendőr-főkapitányság; bányafelügyeleti hatáskörében eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Debreceni Hatósági Iroda; Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Önkormányzat, Balkány Város Önkormányzat, Biri Község Önkormányzat, Kállósemjén Község Önkormányzat, Nyírgelse Község Önkormányzat, Nyírmihálydi Község Önkormányzat, Nyíradony Község Önkormányzat, továbbá Szakoly Község Önkormányzata Képviselő-testületének településfejlesztési koncepciójával, integrált településfejlesztési stratégiájával és a településrendezési eszközök, valamint településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítésével, módosításával kapcsolatos partnerségi egyeztetési szabályzatáról szóló 11/2017. (IX.14.) önkormányzati rendeletben nevesített partnerek véleményének kikérésével, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (2) bekezdésében biztosított végső szakmai véleményezési jogkörében eljáró állami főépítési hatáskörben eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ  
Általános Előírások

*I. Fejezet*  
*Általános előírások*

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

## 1. §

E rendelet (*a továbbiakban: Rendelet*) hatálya Szakoly Község (*a továbbiakban: Község*) területére terjed ki.

## 2. §

(1) A *Rendelet* hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni e rendelet és a magasabb szintű jogszabályok, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) hatályos előírásainak, illetve a hatályos helyi rendeletek előírásainak betartásával lehet.

(2) Az OTÉK előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint Szakoly Község Önkormányzatának a településképp védelméről szóló 2/2018. (I.25.) önkormányzati rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.

## 3. §

A *Rendelet* mellékletei: 1. melléklet: T-3.a-K jelű szabályozási terv (továbbiakban: SZT) – külterület (M=1:12.000), 2. melléklet: T-3.b-B jelű szabályozási terv (továbbiakban: SZT) – belterület (M=1:4000), 3. melléklet: a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei, 4. melléklet: tevékenységjegyzék.

## 4. §

Az SZT-n ábrázolt szabályozási beavatkozások mértéke méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában digitális méréssel állapítandók meg az Önkormányzatnál tárolt digitális SZT-n.

## 5. §

(1) Az SZT határelemeket, a szabályozás alapelemeit, a szabályozás másodlagos elemeit, továbbá a védelem, korlátozás, kötelezettség elemeit, és tájékoztató elemeket tartalmaz.

(2) A belterületi határvonalat a Képviselő-testület az SZT alapján határozza meg.

(3) Terület belterületbe vonása csak a Képviselő-testület döntése alapján ütemezetten, az igénybevételnek megfelelően történhet.

## 2. Értelmező rendelkezések

## 6. §

E rendelet alkalmazásában: *Szabályozási szélesség*: tervezett közterület szélessége.

*II. Fejezet*  
*Közterület alakítására vonatkozó előírások*

**7. §**

(1) A SZT által jelölt helyen a helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az Étv. előírásainak megfelelően, az eljárás lefolytatására illetékes hatóság, a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyeztetheti.

(2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett, visszamaradó ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, abban az esetben a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

**8. §**

Közterület szélesítéssel érintett telekrészen meglévő építményrészben értéknövelő építési tevékenység nem végezhető, új építmény csak a közterületre vonatkozó szabályok szerint létesíthető, új közműbekötés a szabályozási vonal, mint közterületi telekhatár figyelembevételével létesíthető.

**9. §**

(1) Magánút kialakítható.

(2) A magánutat a tulajdonos, illetve a tulajdonostársak kötelesek kialakítani és fenntartani. A magánút alatt létesülő és az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékek kiépítéséről és karbantartásáról a magánút tulajdonosa köteles gondoskodni.

**10. §**

A közterület-alakításra vonatkozó egyéb szabályokat *a helyi településképi rendelet* határozza meg.

*III. Fejezet*  
*Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások*

**3. Helyi értékvédelem**

**11. §**

*A helyi településképi rendelet* határozza meg az épített környezet helyi értékeinek védelme alá vont egyes elemeinek jegyzékét, azokra vonatkozó településképi szabályokat.

**4. Kulturális örökségvédelem**

**12. §**

(1) A SZT által jelölt helyen található nyilvántartott régészeti lelőhelyek az illetékes örökségvédelmi hatóság adatszolgáltatása alapján az SZT-n jelöltek.

(2) A nyilvántartott régészeti lelőhelyek területén e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(3) Régészeti leletek, illetve objektumok előkerülése esetén az építkezést/földmunkát haladéktalanul fel kell függeszteni, és a jegyző útján az illetékes örökségvédelmi hatóságot soron kívül értesíteni kell.

## 5. Klímabarát településszerkezet kialakítására vonatkozó külön előírás

### 13. §

A klímabarát településszerkezet kialakítását elősegítő gyepfelületek, erdőterületek az SZT-n jelöltek.

#### IV. Fejezet

#### *A táj- és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások*

### 14. §

(1) A SZT által jelölt helyen található védett táj- és természetvédelmi területek *(a továbbiakban együtt: védett területek)* az SZT-n jelöltek. A védett területeken e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

(2) Az országos ökológiai hálózat magterületén e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

### 15. §

A helyi településképi rendelet tartalmazza a tájképvédelmi terület övezete által érintett területeken a tájba illeszthetőség szempontjait.

### 16. §

**Birtokközpont** védett területen, „Mko” jelű mezőgazdasági terület (korlátozott) övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosó és magterület övezetében, valamint kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében nem alakítható ki, kivételt képeznek ez alól a meglévő kivett művelésű ágú földrészletek.

#### V. Fejezet

#### *Környezetvédelmi előírások*

## 6. Környezetvédelem

### 17. §

A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket *(a továbbiakban együtt: környezetterhelési határértékek)* és a kapcsolódó előírásokat a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.

### 18. §

A SZT által jelölt helyen a területek használata úgy történhet, hogy a használat

- a) legfeljebb a megengedett *környezetterhelési határértéken* belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételel okozhat,
- b) környezetszennyezést és környeztkárosítást ne okozzon.



## 19. §

Veszélyes hulladék tárolására szolgáló telephely a SZT által jelölt helyen nem létesíthető.

## 7. Vizek védelme

### 20. §

(1) A felszíni vízelvezető rendszer elemeit a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell fenntartani, illetve kiépíteni.

(2) Az összegyűjtött csapadékvizek a befogadóba csak tisztán, vagy a vízjogi vagy a környezetvédelmi engedélyben előírt minőségben vezethető. A csapadékvíz környezetvédelmi érdekű helyben tartására, illetve visszatartására alkalmas műtárgyakat a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint kell kiépíteni.

### 21. §

(1) Hidrogeológiai "B" védőövezet határán belül tilos a terület használata során erősen mérgező vagy radioaktív anyagok előállítása, feldolgozása, ilyen hulladékok tárolása, lerakása, veszélyes hulladéklerakó létesítése, egyéb ipari szennyvíz szikkasztás, hígtrágya és trágyalé leürítés.

(2) Vízbázis védőterületen a felszíni vizek védelme érdekében a vízelvezető árkok vízelvezető képességét folyamatosan fenn kell tartani, abba pangó víz, szemét és egyéb szennyező anyag nem kerülhet be.

(3) A vízbázis védőidomának felszíni vetületén csak olyan tevékenység végzésére kialakított építmény helyezhető el az övezeti, építési övezeti és vonatkozó jogszabályok betartása mellett, amely nem teszi lehetetlenné a terület felszínalatti vizeinek mennyiségi és minőségi megóvását.

(4) A felszín alatti vízbázis belső védőövezetben a terület használata során hígtrágya és trágyalé, szennyvíz, tisztított szennyvíz, szennyvíziszap, valamint egyéb nem veszélyes hulladék termőföldön történő felhasználása tilos. Szerves és műtrágya tárolására építményt, műtárgyat létesíteni tilos.

(5) A felszín alatti vízbázis belső védőövezetben a terület használata során tilos növényvédő szert tárolására, növényvédőszer raktározására építményt, műtárgyat létesíteni.

### 22. §

A vízfolyások védőtávolsága, vízfelületek kezelősávja az SZT jelöltek, amennyiben nem jelölt, abban az esetben a külön jogszabály szerinti érték.

## 8. Zaj- és rezgés elleni védelem

### 23. §

(1) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj, rezgés mértéke a környezetében a vonatkozó jogszabály által előírt zajterhelési határértéket nem haladja meg.

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

## **9. Levegővédelem**

### **24. §**

A terület használat során a levegővédelem érdekében e rendelet előírásain túl a vonatkozó hatályos országos és helyi jogszabályok szerint kell eljárni.

## **10. Termőföld- és talaj védelme**

### **25. §**

A terület használat során a termőföld védelme és a talajvédelem érdekében e rendelet előírásain túl a vonatkozó hatályos jogszabályok szerint kell eljárni.

## **11. Kommunális szennyezés**

### **26. §**

(1) A SZT által jelölt helyen szennyvíz szikkasztása tilos.

(2) A szennyvízhálózat kiépítéséig szennyvíz tisztítása és elhelyezése - *külön jogszabálynak megfelelő* – egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása - *külön jogszabály szerint kialakított* – egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet.

## *VI. Fejezet*

### *Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások*

### **27. §**

A belvízzel veszélyeztetett területeken csak a vízrendezést, a terület belvízmentességének megoldását követően lehet építeni, oly módon, hogy a földszinti padlószint magassága az előfordult legmagasabb elöntési szinthez képest legalább 0,60 méter magasra kerüljön talajvíz elleni szigetelés technológiájának kivitelezése mellett. Ezen területeken pince, pinceszint nem létesíthető.

## *VII. Fejezet*

### *Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás, közművek előírásai)*

## **12. Telekalakítás**

### **28. §**

(1) Nyúlványos (nyeles) telek újonnan nem alakítható ki.

(2) Telekalakítás során újonnan nem alakítható ki közterület kapcsolat nélküli telek (zárványtelek), vagy új úszótelek.

### 13. Közművek előírásai

#### 29. §

(1) A meglévő és a tervezett közüzemi vízellátás, szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás, valamint az elektronikus hírközlés hálózatai, létesítményei és biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell elsődlegesen helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - szolgalmi, vezeték jog bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

#### 30. §

A villamosenergia ellátás, vezetékes- és vezeték nélküli elektronikus hírközlésre vonatkozó elhelyezési szabályokat *a helyi településképi rendelet* rögzíti.

#### 31. §

A meglévő és tervezett közmű védőterületén belül e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.

### *VIII. Fejezet* *Építés általános előírásai*

### 14. Építés általános szabályai és a katasztrófavédelmi osztályba sorolás

#### 32. §

(1) Az Építés általános szabályai rész a SZT által jelölt helyre vonatkoznak, amennyiben e rendeletben a vonatkozó övezeti, építési övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(2) Építési telken melléképítmény és kiegészítő épület önállóan, főépítmény létesítése előtt csak úgy és abban az esetben építhető, ha elhelyezése, építése az építési övezetben létesíthető főépítmény építési övezeti előírás szerinti elhelyezését nem akadályozza.

(3) Építményt elhelyezni akkor is lehet, ha a kialakult telekméret nem éri el az építési övezetre előírt minimálisan alakítható telekméretet, de a többi – az építési telekre vonatkozó – előírás betartható és a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.

(4) Építményt elhelyezni akkor is lehet, ha a kialakult telekméret nem éri el az építési övezetre előírt minimálisan alakítható telekméretet, de a többi – az építési telekre vonatkozó – előírás betartható és a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.

(5) Az építési helyen kívül eső, meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, rendeltetésmódosítható, de térfogata csak építési helyen belül növelhető.

(6) A telek homlokvonalán kerítéssel egybeépített góré megtartható, felújítható, a helyi jelleg megőrzése érdekében a kialakult állapotnak megfelelő helyen és méretben új építhető.

(7) Terepszint alatt építmény - a melléképítmények kivételével - csak az építési helyen belül helyezhető el.

(8) Az Lf jelű és a Vt jelű építési övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket egy épületben, vagy egy épülettömbben kell elhelyezni. A rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (például: tárolás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek, amennyiben megengedett állattartás stb.) önálló épületben (kiegészítő épületben) is elhelyezhetők a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött.

(9) Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet, kiegészítő épületet az építési oldalt képező telekhatárra, vagy attól 0,5- 1,0 m között kell elhelyezni. Amennyiben az előírás szerinti oldalhatáron való épületelhelyezés a szomszédos ingatlanon meglévő épülettől megtartandó építmények közötti legkisebb telepítési távolság betartása miatt nem volna lehetséges, akkor az építési hellyel érintkező telekhatártól távolabb, de legfeljebb 3,0 m távolságra is el lehet helyezni.

(10) Az átmenő telek esetén, attól függetlenül, hogy a meglévő telek az övezeti előírások szerinti telekméretnek figyelembevételével két önálló telekre osztható-e, a rendeltetési egységek különállóan is elhelyezhetők, úgy mintha két különálló ingatlan alakult volna ki, a két utca felől.

(11) Az egyes övezetekben és építési övezetekben előírt zöldfelületi fedettségbe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(12) A lakó- és településközponti építési övezetekben a saroktelken oldalhatáron álló épület homlokzati fala a közterület felé nyílás nélküli kialakítású nem lehet.

(13) Tűzrakó hely, kültéri medence elhelyezése esetén a telekhatártól legalább 3 méter széles védőtávolságot kell tartani.

(14) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének személygépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell, kivételt képeznek ez alól a közmű területek telkei.

### 33. §

(1) A közigazgatási területen lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz építményként nem telepíthető és szállás lakó- vagy tároló funkció ellátására még ideiglenesen sem helyezhető el.

(2) Konténerépítmény állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területen konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés idejére, és legfeljebb öt év időtartamra helyezhető el, kizárólag felvonulási építményként.

(3) Újonnan állattartás céljára szolgáló építmény (például: trágyatároló, istálló stb.) az oktatási, nevelési intézmény telekhatárától, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 méteres távolságon belül nem létesíthető.

(4) A 10 méternél keskenyebb közterületek saroktelkein az útkereszteződéseknel a telek sarokpontjától számított 4-4 m-en belül a kerítéseket 80%-ban, 0,6 m feletti teljes magasságukban átláthatóan kell kialakítani, a közlekedési csomópont beláthatósága az átláthatóságot akadályozó növényzet ültetésével nem korlátozható sem telken belül, sem közterületen.

(5) Az építési övezetekre a hiányos közművesítettségre vonatkozó közműellátási követelmények vonatkoznak.

(6) Közműpótló berendezések a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően létesíthetők.

(7) A szennyvízhálózat kiépítéséig szennyvíz tisztítása és elhelyezése - külön jogszabálynak megfelelő – egyedi szennyvíztisztító kisberendezéssel, tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárggyal, vagy időszakos tárolása - külön jogszabály szerint kialakított – egyedi, zárt szennyvíztároló műtárggyal történhet. A szennyvízbekötést a vonatkozó jogszabályi előírások szerinti határidőn belül kell teljesíteni.

(8) A település közigazgatási területén kialakítandó parkolóhelyek fásítandók, legalább 4-4 parkolóhelyenként 1 db előnevelt (legalább 3 éves) a 2. függelék szerinti honos vagy meghonosodott fafajokat kell elsődlegesen telepíteni vagy a meglévőt megőrizni. A fákat úgy kell elhelyezni, hogy az elhelyezésre szánt szilárd burkolattal el nem látott felületnek - a fa törzse körül min. 1,0 méter szélességben - legalább 3 m<sup>2</sup>/fa méretűnek kell lenni.

## **15. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei**

### **34. §**

(1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a Község területe II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményeiről, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény rendelkezik e rendelet 2. melléklete szerinti tartalommal.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **Részletes övezeti előírások**

#### *IX. Fejezet*

#### *Beépítésre szánt övezetek előírásai*

## **16. Beépítésre szánt területek**

### **35. §**

A község területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Lakóterület, ezen belül falusias lakóterület (Lf)
- b) Vegyes terület, ezen belül, településközponti vegyes terület (Vt)
- c) Gazdasági terület, ezen belül
  - ca) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz)
  - cb) Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)
  - cc) Ipari gazdasági terület (Gip)
- d) Különleges beépítésre szánt terület, ezen belül
  - da) Nagyterjedésű sportolási célú terület (Ksp)
  - db) Pihenős-rekreációs célú terület (Ksz)
  - dc) Temető területe (Kt)
  - dd) Kegyeleti park területe (Kkp)
  - de) Közmű terület (Kkö)

- df)* Mezőgazdasági üzemi terület (K<sub>mü</sub>)
- dg)* Hulladékkezelő, -lerakó terület (K<sub>hull</sub>)

### 36. §

Az építési övezetekben az SZT-n "telken belüli kötelező zöldfelület"-tel jelölt helyeken és méretben, egyszintű növényállományt kell telepíteni. Ez alól kivételt jelent a lakóterület és a gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek közötti sáv, ahol az övezeti előírás szerinti helyeken és méretben legalább háromszintű növényállományt (gyep és 40 db cserje/150 m<sup>2</sup> és 1 db nagy lombkoronájú fa/150 m<sup>2</sup>) kell telepíteni. A növényállomány az üzemeltetéshez szükséges műtárgyak, kapuk számára megszakíthatók, illetve annak 25 %-ában fásított parkolók is (a lakóterülettel közvetlen határolt oldal kivételével) kialakíthatók. A védőfásítás beleszámítható a telekre előírt zöldfelület mértékébe.

## 17. Falusias lakóterület (Lf)

### 37. §

(1) A falusias lakóterület Lf építési övezetbe legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a)* mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- b)* kereskedelmi, szolgáltató,
- c)* szállás jellegű,
- d)* igazgatási, iroda,
- e)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- f)* kulturális, közösségi szórakoztató és
- g)* sportrendeltetést is tartalmazhat

(3) Falusias lakóterület (Lf-1) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a)* az építési övezet jele: Lf-1
- b)* a beépítés módja: oldalhatáron álló (O)
- c)* a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d)* a legkisebb kialakítható telekterület: 720 m<sup>2</sup>
- e)* a legkisebb zöldfelület: 40%
- f)* a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter
- g)* az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 méter
- h)* az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
- i)* az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- j)* a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- k)* közműellátás mértéke: teljes

(4) Falusias lakóterület (Lf-2) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a)* az építési övezet jele: Lf-2
- b)* a beépítés módja: oldalhatáron álló (O)
- c)* a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%



- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 méter
- h) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- k) közműellátás mértéke: teljes

(5) Az övezetben a 4. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, ipari- szolgáltató és kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.

(6) Az Lf övezetben, ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadon álló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, ha az előírások az építési helyen belül a szabadon álló épület elhelyezést is lehetővé teszik, a kiegészítő épületek a tömbben kialakult építési oldalon, vagy a rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött (oldalhatáron állóan vagy az építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadon állóan) is elhelyezhetők. A telek első 15 méteres részén a kiegészítő épületeket csak a rendeltetési egységet magában foglaló épülethez csatlakozóan lehet elhelyezni.

(8) Az építési helyen belül a főépítménynek mindig az utca felől kell elhelyezkednie.

(9) Helyi jelleg miatt egy telken mindkét oldalon álló beépítés esetén az építési övezetben kialakulttal ellentétes oldalhatáron álló épület, mint meglévő épület felújítható.

## **18. Településközponti vegyes terület (Vt)**

### **38. §**

(1) A településközponti vegyes terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) A településközponti vegyes területen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül – :

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
- c) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- e) kulturális, közösségi szórakoztató és
- f) sportrendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az építési övezetben nem helyezhető el

- a) új önálló üzemanyagtöltő,
- b) önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Településközponti vegyes terület (Vt-1) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Vt-1

- b) a beépítés módja: oldalhatáron álló (O), azonban amennyiben a telek két oldala közötti utcai merőleges távolság 15 méternél hosszabb, abban az esetben az oldalhatáron álló beépítési mód helyett építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadonálló épületelhelyezés is megengedett az építési övezeti előírások betartásával.
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 700 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 30%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter.
- h) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- k) közműellátás mértéke: teljes

(5) Településközponti vegyes terület (Vt-2) építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Vt-2
- b) a beépítés módja: oldalhatáron álló (O), azonban amennyiben a telek két oldala közötti utcai merőleges távolság 15 méternél hosszabb, abban az esetben az oldalhatáron álló beépítési mód helyett építési hellyel érintkező telekhatártól mért legalább 3,0 méter távolság megtartásával szabadonálló épületelhelyezés is megengedett az építési övezeti előírások betartásával.
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 900 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 30%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter
- g) az újonnan kialakítható legkisebb telekszélesség: 14 méter.
- h) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter
- i) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- j) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- k) közműellátás mértéke: teljes

(6) Az övezetben a 4. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, ipari- szolgáltató és kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.

(7) Helyi jelleg miatt egy telken mindkét oldalon álló beépítés esetén az építési övezetben kialakulttal ellentétes oldalhatáron álló épület is, mint meglévő épület felújítható.

## **19. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)**

### **39. §**

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető - az (1) bekezdésben foglaltakon kívül -:

- a) igazgatási, egyéb irodaépület,
- b) sportépítmény,
- c) üzemanyagtöltő,
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és

e) egyéb közösségi szórakoztató épület is elhelyezhető

(3) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Gksz
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége: az előkert legkisebb mélysége - amennyiben azt a SZT másként nem jelöli - 5,0 méter.
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

## 20. Egyéb ipari gazdasági terület (Ge)

### 40. §

(1) Az egyéb ipari gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari, energiaszolgáltatási, településgazdálkodási építmények és raktárak elhelyezésére szolgál – környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló tevékenységhez szükséges építmények – amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A SZT-n Ge építési övezeti jellel jelölt egyéb ipari gazdasági terület elsősorban az ipari, az energiaszolgáltatási és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál.

(3) Az építési övezetben a környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású, nem különlegesen veszélyes gazdasági tevékenységhez (például: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, településüzemeltetés stb.) szükséges építmények, továbbá kereskedelmi és szolgáltató épület is elhelyezhetők.

(4) Az építési övezetben elhelyezhető még - az OTÉK 32. § felsoroltak közül -

- a) a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, a külön jogszabályok keretei között,
- b) a köztárgyak,
- c) a kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
- d) a megújuló energiaforrások műtárgya – kivéve szélérőmű, szélérőmű park – amely használata során az építési övezetben, övezetben az alaprendeltetésnek megfelelő használatot nem korlátozza vagy attól nem igényel védelmet.

(5) Az építési övezetben a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(6) Az egyéb ipari gazdasági területen az alábbi előírásokat is alkalmazni kell:

- a) Amennyiben a területen végzett tevékenység zajkibocsátása meghaladja a zajvédelmi határértéket, akkor zaj elleni védekezésre szolgáló műszaki megoldást, „védőművet” (pl. zaj

árnyékoló fal, zajgátló létesítmény stb) az építető a saját területén és saját költségén köteles kialakítani.

b) Nem helyezhető el bűzös tevékenységet befogadó épület, építmény, még akkor sem, ha az a helyi lakosság alapellátását szolgálja.

(7) Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezetének beépítési paraméterei:

a) az építési övezet jele: Ge

b) a beépítés módja: szabadon álló álló (SZ)

c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%

d) a legkisebb kialakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>

e) a legkisebb zöldfelület: 40%

f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter

g) az előkert legkisebb mélysége

ga) amennyiben azon az SZT telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, akkor 20 méter,

gb) amennyiben az SZT nem jelöl telken belüli kötelező zöldfelületet, abban az esetben 10 méter.

h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint

i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.

j) közműellátás mértéke: hiányos.

(8) Az építési övezetben az előírt legnagyobb épületmagasság - technológiailag indokolt mértékig - az épületrészeknél, illetve műtárgyaknál (pl. siló, kémény, terménytároló stb.) legfeljebb 20 méterig növelhető.

## 21. Ipari gazdasági terület (Gip)

### 41. §

(1) Az ipari gazdasági terület a szabályozási terven Gip jellel jelölt, építési övezet, mely olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A terület építési övezeteiben, egyéb ipari terület, az ipari, energia szolgáltatási és a településgazdálkodás létesítményei helyezhetők el.

(3) Az építési övezet elsősorban ipari és raktárépületek elhelyezésére szolgál, ahol

a) ipari termelő üzemek,

b) raktárak és más tároló építmények,

c) energiaszolgáltatás létesítményei,

d) üzemanyagtöltő állomás,

e) gépjármű tárolók,

f) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen is elhelyezhető létesítmények,

g) a területhez tartozó védőfásítás, telken belüli zöldfelületek helyezhetők el.

(4) Az övezetben kivételesen sem helyezhetők el egyházi, oktatási, egészségügyi és szociális, valamint egyéb közösségi szórakoztató épületek. A közvetlenül a létesítményt szolgáló üzemegészségügyi, szociális, oktatási és sport funkciók megjelenhetnek.

(5) Az ipari gazdasági terület építési övezetének beépítési paraméterei:

a) az építési övezet jele: Gip

b) a beépítés módja: szabadon álló álló (SZ)

- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,5 méter
- g) az előkert legkisebb mélysége
  - ga) amennyiben azon az SZT telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl, akkor 20 méter,
  - gb) amennyiben az SZT nem jelöl telken belüli kötelező zöldfelületet, abban az esetben 10 méter.
- h) az oldalkert legkisebb mérete: OTÉK szerint
- i) a hátsókert legkisebb mérete: OTÉK szerint.
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

(6) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, de annak magassága 30 métert nem haladhatja meg, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.

(7) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, 15 m-es es sávban, a telek kötelező zöldterületeként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

(8) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubehajtó nem alakítható ki.

(9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
- d) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
- e) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

## **22. Különleges beépítésre szánt terület – Nagykiterjedésű sportolási terület (Ksp)**

### **42. §**

(1) Különleges beépítésre szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú területeken (Ksp) a szabadtéri sportlétesítmények, sportolási célú épületek, továbbá a sportoláshoz kapcsolódó szolgáltatási és a szabadidő eltöltését szolgáló építmények helyezhetők el.

- a) Sportépület átépítése, felújítása, új épület elhelyezése esetén a tervezett funkciónak megfelelően az OTÉK alapján a parkolást és a megfelelő szociális kiszolgáló épületeket biztosítani kell.
- b) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.

(2) A különleges beépítésre szánt terület – nagykiterjedésű sportolási célú terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Ksp
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 15%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 10000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 50%

- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

### **23. Különleges beépítésre szánt terület – Pihenős - rekreációs terület (Ksz)**

#### **43. §**

(1) Különleges beépítésre szánt – pihenős-rekreációs célú területe (Ksz) a turisztikai-, az üdülő-, és pihenőcentrum területe. Az övezetben a turista- és idegenforgalom, a szálláshely szolgáltatás, a vendéglátás, a pihenés, szabadidős tevékenységek létesítményei, horgász- és vadászturizmus építményei, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, irodaépület, az alternatív energia-hasznosítás építményei, létesítményei helyezhetők, valamint a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények.

(2) A különleges beépítésre szánt – pihenős-rekreációs célú terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Ksz
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 20%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 10000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 50%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: hiányos

### **24. Különleges beépítésre szánt terület – Temető terület (Kt)**

#### **44. §**

(1) Az építési övezetbe a településen meglévő, működő temető területe tartozik.

(2) A különleges beépítésre szánt terület – temető terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kt
- b) a beépítés módja: szabadon álló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 8000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: hiányos.

(3) Az építési övezetben elhelyezhető

- a) sírbolt és síremlék, dísz- és szórókút,
- b) ravatalozó, urnafal, temetőkápolna,



- c) rendeltetéshez szükséges iroda,
- d) üzemeltetési és szociális épület, továbbá
- e) a temető ellátásához szükséges gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.

## **25. Különleges beépítésre szánt terület – Kegyeleti park területe (Kkp)**

### **45. §**

(1) Az építési övezetbe a településen meglévő, lezárt temető területe tartozik.

(2) A különleges beépítésre szánt terület – kegyeleti park terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kkp
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: kialakult
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: hiányos

(3) Az építési övezetben elhelyezhető

- a) sírbolt és síremlék, dísz- és szórókút,
- b) ravatalozó, urnafal, temetőkápolna

## **26. Különleges beépítésre szánt terület – Közmű terület (Kkö)**

### **46. §**

(1) Különleges beépítésre szánt – közmű terület (Kkö) csak a közművekkel kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.

(2) A különleges beépítésre szánt – közmű terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kkö
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 30%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: kialakult
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: hiányos

## 27. Különleges beépítésre szánt terület – Mezőgazdasági üzemi terület (Kmű)

### 47. §

(1) Különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület övezetében (Kmű) a növénytermesztés, terménytárolás és terményfeldolgozás épületei, állattartó és feldolgozó épületek és azokat kiszolgáló létesítmények, a mezőgazdasági üzemi tevékenységgel kapcsolatos szociális épület helyezhető el. Állattartó épület és terményszárító épület csak az építési helyen belül helyezhető el. Az építési övezet területén elhelyezhető egyéb épülettípusok, a kötelező elő- oldal, és hátsókerti, valamint a telek kötelező zöldfelületének figyelembevételével helyezhetőek el.

(2) A különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület terület építési övezetének beépítési paraméterei:

- a) az építési övezet jele: Kmű
- b) a beépítés módja: szabadonálló álló (SZ)
- c) a megengedett legnagyobb beépítettség: 40%
- d) a legkisebb kialakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
- e) a legkisebb zöldfelület: 40%
- f) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 6,0 méter.
- g) az előkert legkisebb mélysége: kialakult
- h) az oldalkert legkisebb mérete: kialakult
- i) a hátsókert legkisebb mérete: kialakult
- j) közműellátás mértéke: hiányos

(3) A különleges beépítésre szánt terület – mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben kialakíthatók a tulajdonos, a használó és a személyzet számára legfeljebb 1 szolgálati lakás is.

(4) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló, stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, de annak magassága 30 métert nem haladhatja meg, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.

(5) Ha a telek szélessége az építési hely vonalában 20 m-nél szélesebb, az előírások szerinti oldalhatáron álló építési mód helyett szabadonálló épület is építhető az egyéb övezeti előírások betartásával.

(6) Az elő-, oldal- és hátsókertben a szabályozási terv szerint védő zöldsávot kell kialakítani (kötelező fásítás). A különleges mezőgazdasági üzemi terület zöldfelületének (háromszintű növényzet és kötelező fásítás) tervezésénél a területre jellemző őshonos fa- és cserjefajokat kell alkalmazni. A területen a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, min. 16/ 18 cm törzsátmérőjű fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.

(7) Azokban a vegyes használatú mezőgazdasági majorokban, ahol jelenleg az állattartás és az egyéb gazdasági tevékenység együtt van jelen az állattartás a kialakult helyzetnek megfelelően fenntartható.

(8) A zavaró hatású mezőgazdasági (üzemi) építményt, a saját telkén, - ha a szabályozási terv ettől eltérően nem rendelkezik – a szomszédos telkek felőli oldalakon min. 20 m szélességben telepített fasor ültetésével – telken belüli kötelező zöldfelület, védőfásítás – lehet engedélyezni. Az övezetben a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő.

(9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,

- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
- d) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
- e) a meglévő épület bővíthető az építési helyen belül, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

## **28. Különleges beépítésre szánt terület – Hulladékkezelő, -lerakó terület (Khull)**

### **48. §**

A különleges beépítésre szánt hulladékkezelő, -lerakó terület övezete (Khull) területe a korábban használt és bezárt települési hulladék-elhelyezésére szolgált terület. A területen további hulladék-elhelyezés nem megengedett. Az övezet területén a végleges rekultivációhoz szükséges, elsősorban ideiglenes épületek elhelyezésére van lehetőség. A teljes rekultivációt, felszámolást követően, védőerdő terület övezete lesz. Védőtávolsága 300 méter.

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) megengedett legnagyobb épületmagasság: 6 m
- c) megengedett legnagyobb beépítettség: 10%
- d) kialakítható legkisebb telekterület: kialakult

### *X. Fejezet*

#### *Beépítésre nem szánt övezetek előírásai*

## **29. Beépítésre nem szánt területek**

### **49. §**

A község területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közlekedési és közmű területek, ezen belül: Kiszolgáló út terület (Köu-k)
  - aa) Országos összekötő út terület (Köu-o)
  - ab) Kiszolgáló út terület (Köu-k)
  - ac) Mezőgazdasági feltáró út (Köu-mg)
- b) Zöldterületek, ezen belül közkertek területe (Zkk)
- c) Erdőterületek, ezen belül: Gazdasági erdő terület (Eg)
- d) Mezőgazdasági terület, ezen belül
  - da) Általános mezőgazdasági terület (Má)
  - db) Mezőgazdasági terület (korlátozott) (Mko)
  - dc) Kertes mezőgazdasági terület (Mk)
- e) Vízgazdálkodási terület (V)
- f) Természetközeli területek (Tk)
- g) Beépítésre nem szánt különleges terület, ezen belül: Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Ken)

## **30. Közlekedési és közmű területek**

### **50. §**

(1) A közlekedési és közmű terület lehet: kiszolgáló út terület, melynek jele: Köu-k

- a) országos összekötő út terület, melynek jele: Köu-o
- b) kiszolgáló út terület, melynek jele: Köu-k

c) mezőgazdasági feltáró út, melynek jele: Köu-mg

(2) A közlekedési és közmű területeken elhelyezhető:

- a) országos és helyi közút és annak csomópontja,
- b) tömegközlekedési megállóhely és építménye
- c) gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével,
- d) kerékpárút, gyalogút, köztér, járda, valamint mindezek [(1) a)-d)] csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei,
- e) a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés,
- f) a közmű- és hírközlés építményei, továbbá
- g) utcabútorok, köztárgyak, valamint fasorok.

(3) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembevételével a SZT tartalmazza.

(4) Közlekedési célra területet kialakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati Szabványoknak, az OTÉK előírásainak és a HÉSZ-nek megfelelően szabad.

(5) A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakítását telekalakítási és útépitési terv készítése során kell meghatározni, a vonatkozó jogszabály szerint a közútnak megfelelő paraméterekkel.

(6) A közlekedési, területen belül:

- a) bármely építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírása szerint történhet,
- b) az (1) bekezdésben leírt létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el.

(7) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez.

### **31. Zöldterületek**

#### **51. §**

(1) A Község igazgatási területén a zöldterületek a SZT-ben, közkert (Zkk) funkcióval jelöltek.

(2) A közkertek a Község növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A közkert területén épület nem létesíthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő, pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút, utcabútorok és egyéb köztárgyak.

(4) A zöldfelület nagysága a telek területének 60 %-a.

(5) A parkolóhelyek, közmű létesítmények kialakítása során a meglévő és tervezett zöldfelületi elemek károsodását el kell kerülni. Amennyiben ez lehetetlen, úgy azok pótlásáról az útkezelői hozzájárulás jogosultja köteles gondoskodni.

## 32. Erdőterületek

### 52. §

- (1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület.
- (2) A Községben az erdő területfelhasználási célja szerint: gazdasági erdő terület (Eg) lehet.
- (3) Az Országos Erdőállomány Adattár által nyilvántartott területen építmény elhelyezéséhez e rendelet előírásain túl a vonatkozó jogszabály szerint kell eljárni.
- (4) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (5) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen az új építmények
  - a) megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 méter lehet,
  - b) utcai telekhatártól való távolsága legalább 20 méter.
- (6) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

## 33. Általános mezőgazdasági terület (Má)

### 53. §

- (1) A területen a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetben az építmények elhelyezésekor e rendelet előírásain túl az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (3) Az övezetben gazdasági épületeket elhelyezni szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal lehet.
- (4) Az övezetben
  - a) a 720 m<sup>2</sup>-t el nem érő területű telken épületet elhelyezni nem szabad,
  - b) a 720-1500 m<sup>2</sup> közötti terület nagyságú telken - a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartottak kivételével - legfeljebb 5%-os beépítettséggel elsősorban a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el,
  - c) a 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken építmény legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal.
  - d) A mezőgazdasági területen – a mezőgazdasági területen lévő, zártkerti művelés alól kivett telek kivételével – lakóépület szőlő, gyümölcsös és kert művelési ág esetén 3000 m<sup>2</sup>, egyéb művelési ág esetén 6000 m<sup>2</sup> telekterület felett helyezhető el legfeljebb 5%-os beépítettséggel. A különálló lakóépület épületmagassága legfeljebb 7,5 méter lehet.

### 54. §

- (1) A mezőgazdasági területen több önálló telekből mezőgazdasági birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében a 5 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva

csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m<sup>2</sup>-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, vagy azt nem veszélyezteti. Ebben az esetben a birtokközpont beépítettségének meghatározásakor beszámításra került telkeken épületet elhelyezni nem lehet. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(2) A birtokközpont telkén az OTÉK 29. § (1) és a (4) bekezdésében foglaltakon túl a mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű épület, vendéglátó épület elhelyezhető.

(3) Birtokközpont területén

a) a beépítés mód: szabadonálló álló (SZ)

b) a megengedett legnagyobb épületmagasság: 7,5 méter.

(4) A birtokközpont területét – amennyiben természetvédelmi előírás nem tiltja – élő sövényvel és fasorral, vagy kettős fasorral kell körbevenni.

### **34. Mezőgazdasági terület (korlátozott) (Mko)**

#### **55. §**

(1) Az Mko jelű övezetben épület nem helyezhető el, ez alól kivételt képeznek a vízgazdálkodással, természetvédelemmel kapcsolatos létesítmények, köztárgyak, közutak, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések, vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei, melyek külön jogszabályok szerint helyezhetők el, továbbá a terület használatához szükséges mezőgazdasági épületek (például: karám, szabadtartásos istálló, hodály), melyek alapterülete a 150 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

(2) Meglévő épület, építmény, műtárgy megtartható, felújítható, de nem bővíthető.

(3) Az övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

### **35. Kertes mezőgazdasági területek (Mk)**

#### **56. §**

(1) A kertes mezőgazdasági terület „Mk” jelű övezetet foglalja magába.

(2) A kertes mezőgazdasági területen a szerszámok és a termények tárolását, pihenést szolgáló gazdasági épület, prэшáz, és terepszint alatti építmény (pince), továbbá saját termelés, termék elárúsítását biztosító épület, létesíthető.

(3) Épület csak művelt telken létesíthető. Műveltnek az a földrészlet tekinthető, amelynek legalább 80 %-án intenzív kertészeti kultúra – szőlő, gyümölcsös, gondozott veteményes, kertészeti telep található.

(4) Gazdasági épület a műveléssel összefüggő legfeljebb 10 %-os beépítettséggel, nyeregtetős kivételű épület, 4,0 m-es épületmagassággal, építhető oly módon, hogy az épület legmagasabb pontja sem haladhatja meg a 6,0 m -t.



### **36. Vízgazdálkodási terület (V)**

#### **57. §**

- (1) Vízgazdálkodási terület övezetében az álló- és folyóvizek, közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartozik.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területeken építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.
- (3) A vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szélességű parti sávot kell biztosítani, melyek az SZT-n jelölésre kerültek.

### **37. Természetközeli területek (Tk)**

#### **58. §**

- (1) A terv természetközeli területei a mocsár és nádas területek a szabályozási terven „Tk”-val jelöltek.
- (2) Természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A területen a kezelési tervvel összhangban elhelyezhető építmények:
- a) terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
  - b) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
  - c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
  - d) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
  - e) maximum 10 m-es kilátótorony.
- (4) Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.
- (5) A mindenkori használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A terület felszínének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad.

### **38. Beépítésre nem szánt különleges terület - Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület (Ken)**

#### **59. §**

- (1) A terv különleges beépítésre nem szánt, megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek a SZT-en „Ken”-nel jelöltek.
- (2) A különleges megújuló energiaforrás hasznosítása céljára szolgáló terület (Ken) övezete napelempark, naperőmű elhelyezésére szolgál. A területen a sajátos használatához kapcsolódó, vagy azt kiegészítő funkciójú épületek és építmények helyezhetők el, a technológiához szükséges építmény, létesítmény, műtárgy, beleértve a transzformátor állomást és kapcsolóállomást, az energiatároló puffert, valamint a tevékenységhez szorosan kapcsolódó a fenntartást és az üzemeltetést biztosító építmény (szociális épület, iroda, raktár, porta).

(3) Övezet jele: Ken

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Megengedett legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 10 %
- d) Kialakítható legkisebb telekterület: 5000 m<sup>2</sup>

HARMADIK RÉSZ  
Záró Rendelkezők

**60. §**

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

**61. §**

E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

**62. §**

Hatályát veszti a Szakoly Község 0286 hrsz-ú csatorna – 0295 hrsz-ú árok – 0281 hrsz-ú út – 0261 hrsz-ú közút – közigazgatási határ által határolt tömb Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2022. (II. 24.) önkormányzati rendelet.



Bacskai Erzsébet  
polgármester



Dr. Obsitos Erzsébet  
jegyző

**Kihirdetési záradék:**

A rendelet a Szakolyi Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján történő kifüggesztéssel 2024. március hó 22. napján kihirdetésre került.

**Kelt: Szakoly, 2024. március hó 22. nap**



Dr. Obsitos Erzsébet  
jegyző







**JELMAGYARÁZAT:**

- BÉPTÉRSÉ SZÁNT TERÜLETEK:**  
 Lakóterület  
 Földhasználati terület  
 Végvesztési terület  
 Gazdasági terület  
 Kereskedelmi, szolgáltatási terület  
 Különböző beépítésű szánt terület  
 Nagykereskedelmi, sportolási célú terület  
 Pihenési-rekreációs terület  
 Terasz terület  
 Közmű terület
- BÉPTÉRSÉ NEM SZÁNT TERÜLETEK:**  
 Közterület  
 Zöldterület  
 Erdőterület  
 Csatornázott terület  
 Mezőgazdasági terület  
 Körös mezőgazdasági terület  
 Virágágyások terület  
 Termesztársulati terület
- KÖZLEKÉSI CÉLU ELEMEK**  
 I. rendű közlekedési célú közterület  
 II. rendű közlekedési célú közterület  
 Összejáró út- és mellékút  
 Kiszolgáló út

- ÉPÍTÉSI TELEPREK, TELEPREK VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**  
 Beépítési határ  
 Beépítési és beépítésre szánt, átültető beépítésre nem szánt területek határa  
 Szabványosított területi határ  
 Szabványosított terület  
 Építési övezet, övezet határa  
 Építési övezet, övezet plató (a helyi építési szabályzatban meghatározott, övezet szorítására vonatkozó megengedélyezett)  
 Környezeti védőterület  
 Környezeti védőterület határa  
 Környezeti védőterület, védőhatárolás terület  
 Talaj- és vízvédelem  
 Belsővízi veszélyeztetett terület  
 Környezeti védőterület
- KÖRNYEZETVÉDELMI**  
 Talaj- és vízvédelem  
 Belsővízi veszélyeztetett terület  
 Környezeti védőterület
- KÖZMŰVEK, KÖZLEKÉSI SZABÁLYOZÁS**  
 Szennyvíz-ellátási csatorna (nyitány)  
 Villamos energiát közlekedő  
 Villamosenergia-áramló hálózat (22 kV feszültségű szűrt, föld feletti, biztonságos vezeték)  
 Hővezető csatorna (szennyvíz)  
 Vezeték nélküli hálózat (3G, 4G, 5G)  
 Autó, vonóerővel, állandó árammal  
 Műemlék
- ÖRÖKSÉGVÉDELMI**  
 Összejáró (nem szorított) művi értéktudomány  
 Műemlék jelképe  
 Műemlék környezeti határa  
 Műemlék környezeti terület  
 Régészeti védőterület határa  
 Régészeti védőterület terület

**ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE**

VI-1	O	40	30	Ksp	SZ	15	80
		7,5	700		6,0	10000	
VI-2	O	40	30	Ksz	SZ	20	80
		6,0	800		7,5	10000	
OKSZ	O	30	40	Kt	SZ	10	40
		6,0	1000		7,5	6000	
KK6	O	30	40	K	SZ	30	40
		6,0	1000		6,0	1000	

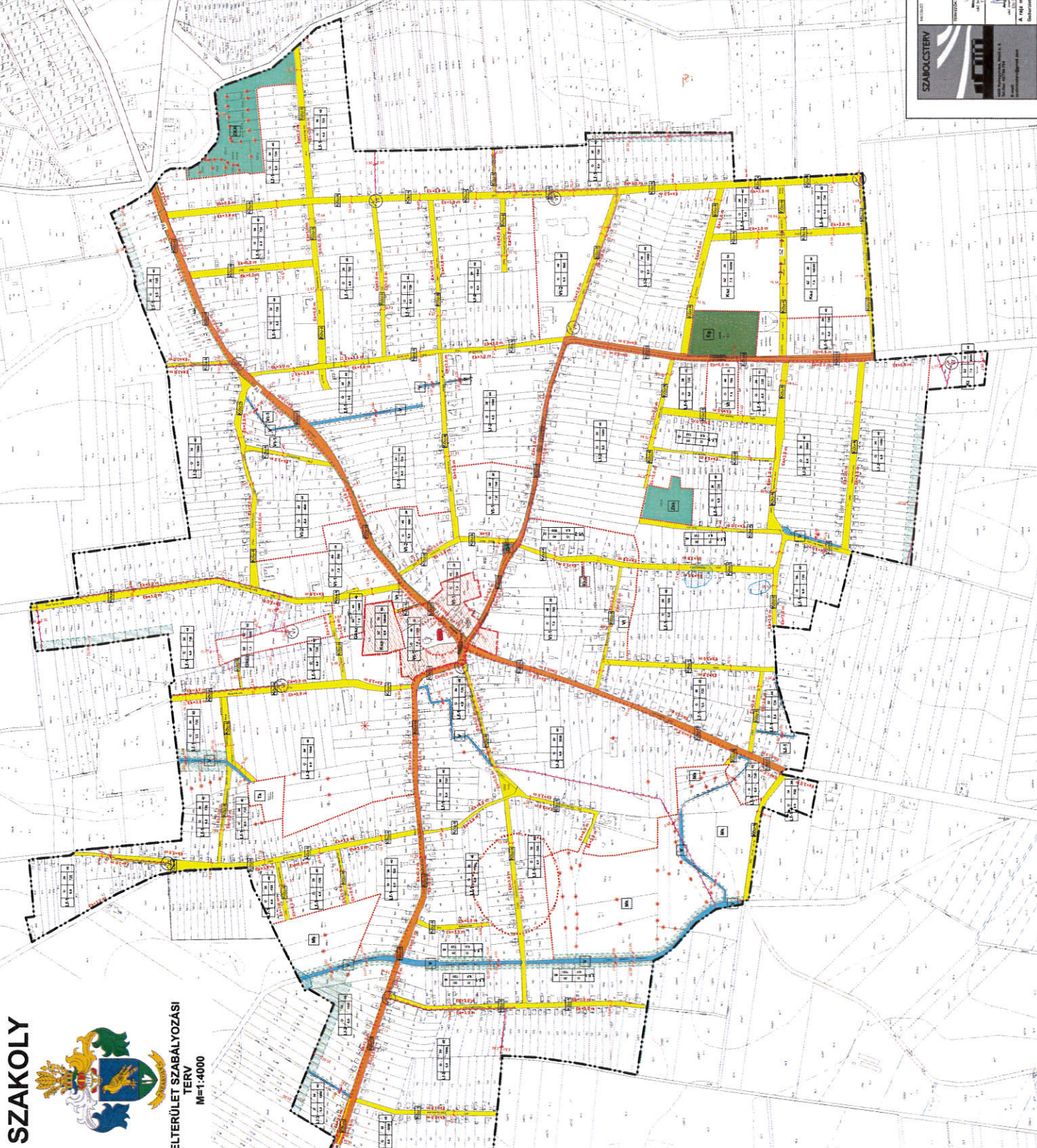
Az alaprajz az állam alaprajzok felhasználásával készült

**SAKALY KÖZSÉG Önkormányzat**

**SAKALY Településrendezési Terv**

2023. augusztus 16. NYF/RT/2023

13/B



**SAKALY**

**BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV**  
 M=1:4000

**SAKALY KÖZSÉG Önkormányzat**

**SAKALY Településrendezési Terv**

2023. augusztus 16. NYF/RT/2023

13/B



A katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei a 234/2011. (XI.10.) Korm. rendeletnek megfelelően

	<b>Szakoly Község polgári védelmi besorolása: II.</b>
<b>Riasztás</b>	a lakosság riasztása és veszélyhelyzeti tájékoztatása feltételeinek biztosítása
<b>Lakossági védelmi módszer</b>	a kockázatbecslésben megállapítottaknak megfelelően, elsősorban elzárkózás
<b>Felkészítés</b>	a) a lakosság 3 évente történő aktív tájékoztatása, b) a lakosság passzív tájékoztatása nyomtatott és elektronikusan elérhető információs anyagok biztosításával, c) a lakosság felkészítése a riasztás módszerének és jelének felismerésére, valamint az annak megfelelő magatartási szabályokra
<b>Védekezés</b>	a) különleges felszerelések és kiképzett szakértők (önkéntes mentőszervezetek) bevonásának tervezése és begyakoroltatása, b) a kockázatbecslésnek megfelelően egyes polgári védelmi szakalegységek megalakítása, c) a karitatív és más önkéntes, humanitárius feladatot ellátó szervek bevonásának tervezése
<b>Induló készlet</b>	teljes induló katasztrófavédelmi készlet megléte

### Tevékenységjegyzék

1. Áruszállítás, fuvarozás,
2. Gépjármű karbantartás (autófényező műhely, autóbontó műhely, autókarosszéria-lakatos, gumiszerelő, javító műhely, mezőgazdasági gépjavító műhely, közúti gépjavító, szervizelő műhely, stb.)
3. Raktározás, tárolás (autókereskedelem, stb.)
4. Ipari villamos gép, berendezés javítás (akkumulátor – töltő, javító, újrafeldolgozó műhely, stb.)
5. Tüzelő- és építőanyag telep,
6. Járműőrző telep,
7. Bútorgyártás (asztalos műhely, stb.)
8. Fafeldolgozó, megmunkáló műhely (egyéb fagyártás, falemez gyártás, fatermék tároló, stb.)
9. Fémalakítás, porkohászat, fémfelület-kezelés, fémöntés alágazatába tartozó tevékenység, egyéb nem vas fém gyártás, fém épületelem gyártás, fémmegmunkálás, fémszerkezet gyártás, fémtartály gyártás,
10. Lakatos műhely
11. Könnyűipari termékfeldolgozó, raktározó műhely
12. Vegyipari termékkészítő, feldolgozó
13. Mészégető
14. Kelmefestő, vegytisztító
15. Bognár, kádár
16. Élelmiszergyártás (hús-, hal-, feldolgozás és tartósítás; húskészítmény gyártás; egyéb élelmiszergyártás; gyümölcs-, zöldségfeldolgozás és tartósítás; malomipari termék, keményítő gyártás; növényi, állati olaj gyártás; pékáru, tésztafélék gyártása; takarmány gyártás; tejfeldolgozás, stb.)
17. Raktár, nagykereskedések áru lerakatok telepei,
18. Öntő
19. Galván-üzem telep,
20. Szennyvíz- és hulladékkezelés, köztisztasági szolgáltató műhely,
21. Kőfaragó, műkögyártó és betonelem előregyártó műhely
22. Péküzem (kenyér és pékáru gyártás)