

ÓBAROK KÖZSÉG

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

MEGBÍZÓ:

Óbarok Község Önkormányzat

2063 Óbarok, Iskola u. 3.



képek forrása: funiq.hu

**PLANNER-T**
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI
KERESKEDELMÉSI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
H-1016 BUDAPEST,
NAPHEGY U. 26.

2022. szeptember hó

ÓBAROK KÖZSÉG
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Dokumentációk:

- I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK
- II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ
- III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV
- IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**
- V. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK
- VI. TELEPÜLÉSI ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY
- VII. TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETI ÉRTÉKEKÉLÉS

ÓBAROK KÖZSÉG
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Törzsszám: P.01/2018

MEGBÍZÓ:
Óbarok Község Önkormányzat
 2063 Óbarok, Iskola u. 3.

TERVEZŐK:
Generáltervező
PLANNER-T Kft.
 1016 Budapest, Naphegy u. 26.
Felelős tervező
Horváth Gergely
 okl. építészmérnök
 vezető településtervező
 TT/1 01-1120

Településrendezés

PLANNER-T Kft.
 1016 Budapest, Naphegy u. 26.
Nagy Erika TT/1 01-3672
Zétényi Zsófia TT/1, TR 01-2407

Nagy Erika

TÁJOLÓ-TERV Kft.
 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.
Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003
Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156

Tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelület-rendezés

TÁJOLÓ-TERV Kft.
 1147 Budapest, Rottenbiller u. 24.
Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003
Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156
Sigmond Katalin okl. tájépítészmérnök

Auer Jolán
Jaczenkó Judit

Közlekedés

HECKENAST & HECKENAST Bt.
Heckenast Judit
 TKö 01-5295

Heckenast Judit

Közmű

KÉSZ TERVEZŐ Kft.
 1016 Budapest, Naphegy utca 26.
Bíró Attila (vízi közművek)
 TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456
Hanczár Zsoltné (energia közművek)
 TRe-T, TRh-T, TRv-T 01-2418

Bíró Attila
Hanczár Zsoltné

Ügyvezető:

PLANNER-T
 Kft.
Horváth Gergely

Horváth Gergely s. k.
 TT1 01-1120

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Óbarok Község Önkormányzat **2018-ban új településfejlesztési koncepció** (továbbiakban: TFK) és **új településrendezési eszközök** (továbbiakban: TRE) készítését határozta el. Az új településrendezési eszközök a Településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT), a Helyi építési szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervek (továbbiakban: SZT). A TFK és a TRE a teljes közigazgatási területre készült, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: 314. R.) **tartalmi és alaki követelményeinek megfelelően. A TFK, valamint a TRE készítése egyszerre történt.** A munka elkészítésével az Önkormányzat a PLANNER-T Kft-t bízta meg.

Mivel **TFK és a TRE** egyszerre készültek, a tervdokumentációk **egyeztetésére egy eljárásban** [314. R. 28.§. (6) bekezdés] került sor. A tervdokumentációk egyeztetése **a 314. R. szerinti teljes eljárás** szabályai szerint történt. Az egyeztetési eljárás az előzetes tájékoztatási szakasszal, 2020. tavaszán indult (Előzetes tájékoztatás Óbarok településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök készítéséről, valamint a településrendezési eszközök környezeti értékelésének tartalmáról, készítette: PLANNER-T Kft.).

A TFK és a TRE megalapozásához **közös Megalapozó vizsgálatok készültek**, a 314. R. 1. mellékletében foglalt tartalmi követelményeknek megfelelően. Mivel a TSZT és HÉSZ egyidőben készült, **közös szakági Alátámasztó javaslatok** kerültek kidolgozásra. Mivel a településrendezési eszközök a teljes közigazgatási területre készültek, a 2/2005. (I.11.) Korm.rend. szerinti **környezeti vizsgálat is lefolytatásra került**, mely a településrendezési eszközök kidolgozásával és egyeztetésével párhuzamosan zajlott. A környezeti vizsgálat eredményének megállapításait a tervdokumentáció részét képező **települési környezeti értékelés** tartalmazza.

A megbízás keretében elkészülő tervezési feladatok az alábbi kötetekben kerültek dokumentálásra:

- I. Megalapozó vizsgálatok
- II. Településfejlesztési koncepció
- III. Településszerkezeti terv
- IV. Helyi építési szabályzat
- V. Alátámasztó javaslatok
- VI. Települési örökségvédelmi hatástanulmány
- VII. Települési környezeti értékelés

Jelen tervdokumentáció

ÓBAROK KÖZSÉG
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA ÉS
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI
IV. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének
11/2022. (IX. 23.) önkormányzati rendelete**

a helyi építési szabályzatról

Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében és 6/A. § (3) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 1. pontjában és Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, továbbá az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) sz. Korm. rendelet előírásainak helyi végrehajtása érdekében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 28. § (1) bekezdésében meghatározott véleményezési jogkörben eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal, Pest Megyei Kormányhivatal, Veszprém Megyei Kormányhivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium, Honvédelmi Minisztérium, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Fejér Megyei Önkormányzat, Bicske Város Önkormányzata, Felcsút Község Önkormányzata, Újbarok Község Önkormányzata, Szárliget Község Önkormányzata, Tatabánya Város Önkormányzata, valamint Óbarok Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet készítése, módosítása során történő egyeztetés szabályairól szóló 3/2017.(IV.28.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A rendelet területi hatálya Óbarok Község teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A HÉSZ-ben nem szabályozott kérdésekben az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településfejlesztési eszközökről, valamint az egyes sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (a továbbiakban: Kormányrendelet), az Óbarok Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 20/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: településképi védelmi rendelet), valamint az egyéb országos hatályú jogszabályoknak megfelelően, az e rendeletben szereplő kiegészítések figyelembevételével kell eljárni.

- (3) E rendelet elválaszthatatlan részét képezik az alábbi mellékletek:
- a) 1. melléklet: „BSZT-1” jelű Szabályozási terv Belterület - Óbarok
 - b) 2. melléklet: „BSZT-2” jelű Szabályozási terv Belterület - Nagyegyháza
 - c) 3. melléklet: „KSZT” jelű Szabályozási terv Külterület
 - d) 4. melléklet: „Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület”
 - e) 5. melléklet: Építési övezetek és övezetek beépítési határértékei
 - f) 6. melléklet: Az Önkormányzat elővásárlási jogával érintett ingatlanok jegyzéke

(4) A rendeletet a (3) bekezdés szerinti mellékleteivel együtt kell alkalmazni.

2. A szabályozási terv tartalma

2. §

(1) A HÉSZ lehatárolja az egyes helyi építési övezeteket és övezeteket, és meghatározza azok jellemzőit, különösen:

- a) a telkek használati céljával összefüggő rendeltetést, valamint az el nem helyezhető rendeltetést,
- b) a beépítés módját,
- c) a kialakítható telkek legkisebb területét,
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszinten,
- e) a terepszint alatti építés legnagyobb mértékét,
- f) a rendeltetési egységek megengedett számát,
- g) a zöldfelület legkisebb mértékét,
- h) a megengedett legnagyobb épületmagasságot,
- i) a közműellátás mértékét és módját,
- j) a helyi sajátosságok megőrzése, vagy kialakítása érdekében tett előírásokat,
- k) egyéb sajátos építési követelményeket, valamint tartalmazza
- l) a (2)–(5) bekezdésekben foglalt elemeket.

(2) A szabályozási terv kötelező elemei, melyek módosítása csak a helyi építési szabályzat módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal, szabályozási szélesség,
- b) övezet, építési övezet határa és jele

(3) A szabályozási terv más jogszabály által elrendelt szabályozási elemei, melyeket az adott jogszabály előírásainak megfelelően kell betartani:

- a) régészeti lelőhely határa,
- b) táj- és természetvédelmi elemek
 - ba) Natura 2000 természetmegőrzési terület,
 - bb) Natura 2000 madárvédelmi terület,
 - bc) ex lege védett forrás,
 - bd) ex lege védett barlang és felszíni védőövezete,
 - be) országos ökológiai hálózat magterülete,
 - bf) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe,
 - bg) tájképvédelmi terület.
- c) bányatelek határa,
- d) védőterület, védősávok

(4) A szabályozási terv irányadó (javasolt) elemei:

- a) javasolt telekhatár,
- b) megszüntető jel,

- c) gyalogút,
- d) kerékpárút,
- e) vegyes használatú út.

(5) Egyéb sajátos jogintézmények:

- a) telekalakításra vonatkozó szabályozás,
- b) elővásárlási jog,
- c) útépitési és közművesítési hozzájárulás,
- d) településrendezési kötelezések - beültetési kötelezettség.

3. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fasor:** út, sétány mellett azonos távolságra ültetett fákból álló, vonalas módon telepített, azonos fajú és azonos korú útsorfákból álló, növénytelepítés.
- b) **Fekvő telek:** olyan közbenső telek, amely hosszanti oldalával csatlakozik az úthoz, és átalagos mélysége nem éri el a 20 métert.
- c) **Haszonállat:** a mezőgazdasági haszonállatok tartásának állatvédelmi szabályairól szóló 32/1999. (III.31.) FVM rendelet és az Állat-egészségügyi Szabályzat kiadásáról szóló 41/1997. (V.28.) FM rendelet szerinti haszonállatok.
- d) **Háromszintű növénytelepítés:** az a növénytelepítés, amikor a zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva legalább 1 db közepes lombkoronát növesztő fa, és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és a többi felületen gyeper vagy talajtakaró kerül ültetésre.
- e) **Maximális telekszélesség:** a telek átlagos telekszélességének a megengedett legnagyobb értéke.
- f) **Minimális telekszélesség:** A telekszélesség azon legkisebb értéke, amely a telek területén belül legalább az övezeti előírásokban meghatározott telekmélységben, ennek hiányában 20 m mélységben, a mélység irányára merőlegesen az oldalsó telekhatárok között teljesül.
- g) **Telekszélesség:** A földrészlet oldalvonalára (oldalhatár) merőleges vetületi mérete az építési hely elő- és hátsókerti határvonalai között.
- h) **Pince:** a szőlészeti, borászati feldolgozásra, tárolásra szolgáló építmény, melynek egyetlen homlokzata van, az épületek fedése legalább 0,5 m vastag földréteg.
- i) **Telekmélység:** a telek közterület vagy magánút felőli határvonalára merőleges vetületei mérete.
- j) **Útsorfa:** egyenes törzset nevelő 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzs körméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
- k) **Védő zöld sáv:** a Szabályozási terven vagy a HÉSZ-ben megállapított, védelmi jelleggel kialakított zöldfelületi sáv, ahol legalább 6 m-ként 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa alatta cserjékkel, vagy 6 m-nél szélesebb területsáv esetén 25 m²-re számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombkoronát növesztő fa és alatta cserjék kerülnek telepítésre.
- l) **Zaj ellen védendő épületek, helyiségek:** kórtermek és betegszobák; tantermek és előadótermek oktatási intézményekben; foglalkoztató termek és hálókörülhatások bölcsődékben, óvodákban; lakószobák lakóépületekben; lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben; étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben; szállodák, szálló jellegű épületek; közösségi lakóépületek közös helyiségei; éttermek, eszpresszók; kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei; várótermek (a környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 4. melléklet szerint).
- m) **Zavaró hatású tevékenység:** Lakóterület építési övezeteiben olyan gazdasági célú tevékenység, mely jellemzően nem csak a helyi lakosság ellátását szolgáló, nagy forgalmat

vonzó kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktározási, kézműipari, iroda, mező- és erdőgazdasági rendeltetés, és működése során nem elégíti ki a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

- n) **Kialakult állapot:** az övezeti vagy építési övezeti előírásoktól eltérő, a korábbi építési szabályoknak megfelelően kialakult beépítés, illetve telekállapot. A beépítés tovább nem növelhető, a telek tovább nem osztható. A kialakultként szabályozott övezet, építési övezet területén (telekállapot esetén) telekhatár-rendezés és közterület kiszabályozása megvalósítható.

II. Fejezet **KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK**

4. Közterületen elhelyezhető építményekre és építménynek nem minősülő köztárgyakra vonatkozó rendelkezések

4. §

(1) Ha az építmény a rendeltetése szerint a jogszabályi előírásoknak megfelel, valamint elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát, úgy a közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el:

- a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetés szerű használatához szükséges műtárgyak,
- b) köztárgyak, így különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő,
- c) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak,
- d) esővédő, utas-váró, telefonfülke,
- e) alkalmi vásárok építményei,
- f) árusító pavilon a (2) bekezdés figyelembevételével mellett,
- g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz,
- h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településkép védelmi rendeletben meghatározottak szerint,
- i) park és játszótér építményei.

(2) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan meghatározott időre, csak külső árusítással létesíthető, illetve üzemeltethető, amely közműellátása alkalmi berendezéssel, vagy az energiaszolgáltatás, az ivóvíz szolgáltatás, a szennyvízelvezetés vagy gyűjtés és a csapadékvíz elvezetés közhálózati csatlakozásával biztosított.

5. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. §

(1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

(2) 12m, vagy attól szélesebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor, 12 m-nél keskenyebb közterületek megnyitásánál és kialakításánál az útpályával párhuzamos egyoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben

lehet eltérni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.

(3) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely kizárólag legalább 4 parkoló állásokként fásított parkolóként kerülhet kialakításra.

III. Fejezet

A TÁJ-, A TERMÉSZET- ÉS A KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. A táj és a természeti környezet védelme

6. §

(1) A település közigazgatási területén a Natura 2000 területek és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, területükön a vonatkozó jogszabályok előírásait figyelembe kell venni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területeken

- a) új építmények —amennyiben elhelyezésüket az adott építési övezetre, övezetre vonatkozó előírások lehetővé teszik— a természeti értékek károsítása, sérelme nélkül, a természetvédelmi célokkal összhangban létesíthetők, területet felhasználni csak úgy szabad, hogy a területhasználat a természeti értéket jelentő életközösségek életfolyamatait és élőhelyviszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.
- b) közlekedési és közmű építmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a természetközeli élőhelyek fenntartása, az ökológiai kapcsolatok működése biztosítható,
- c) szélérőmű, naperőmű **nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet,**
- d) új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető,

(3) A szabályozási terven jelölt „tájképvédelmi területen” a táji jellegzetességek, a jellemző természetes rendszerek megóvása biztosítandó. A tájképi egység megőrzése és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a telekhasználat és építés során:

- a) szélérőmű, naperőmű nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet,
- b) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni,
- c) a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

7. A levegő védelme

7. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő új építmény, létesítmény kizárólag oly módon alakítható ki, helyezhető el, hogy a védelmi övezet nem érinthet:

- a) lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, sport- és rekreációs célú különleges területet, zöldterületet, közcélú erdőterületet, továbbá

b) természetvédelmi szempontból értékes területet, Natura 2000 területet, valamint az országos ökológiai hálózat magterületét és ökológiai folyosó területet.

(2) Levegőtisztaság-védelmi védőövezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek - kivéve a telepítésre kerülő, illetve a más működő légszennyező források működésével összefüggő építményt - nem helyezhetők el.

(3) Autópálya tengelyétől 50 m-es távolságon belül, az autópálya működésével összefüggő építmény kivételével, lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület nem helyezhető el.

(4) Lakóterület, vegyes terület, idegenforgalmi, sport- és rekreációs célú különleges terület (sportterület, rekreációs terület, temető terület), valamint zöldterület, közjóléti erdőterület rendeltetésszerű használatát pontszerű vagy diffúz légszennyezés és bűz nem korlátozhatja.

(5) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területeknek tekintendők:

a) a Natura 2000 területek,

b) az országos ökológiai hálózat magterületei és ökológiai folyosó területei,

c) a közjóléti erdőterületek.

(6) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag érzékeny, sérülékeny területek térségében kizárólag olyan építmények, létesítmények helyezhetők el, amelyek üzemelése esetén az ökológiailag sérülékeny területekre vonatkozó határértékek teljesülnek.

8. A klímaváltozás kedvezőtlen hatásai elleni védelem

8. §

(1) A Gksz, Gip jelű területek építési övezeteiben a telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének legalább felét a klímaváltozás kedvezőtlen hatásainak kompenzálása érdekében háromszintű növényállományú zöldfelületként kell kialakítani.

(2) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, a közművek elhelyezésénél, rekonstrukciójánál a közterületi növényzet, fasorok védelmét biztosítani kell. Közterületen növényzetet kivágni csak indokolt esetben, a fás szárú növények védelméről szóló országos érvényű jogszabály betartásával lehet.

9. A föld védelme

9. §

(1) A területen feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag vagy veszélyes hulladék nem használható fel. A területen található környezetet károsító anyagokat a tereprendezés során el kell távolítani. Fertőzött, szennyezett talajú területet felhasználni csak jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.

(2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről és újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(3) A telkek terepfelszíne csak úgy alakítható, hogy a területen lévő talaj erózióvédelme, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezethetősége a telkek területén belül rendezetten biztosított legyen.

10. A felszíni és felszín alatti vizek védelme

10. §

(1) Építmények oly módon helyezhetők el, hogy a felszíni vizek természetes lefolyását ne akadályozzák, a vízi-létesítmények állapotát, üzemeltetését, fenntartását ne veszélyeztessék, továbbá a víz minőségét ne károsítsák.

(2) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat nem folytatható, illetve építmény nem helyezhető el.

(3) Terepszint alatti építmények kizárólag a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon létesíthetők. Terepszint alatti építés esetén a felszín alatti vizek továbbvezetését meg kell oldani.

(4) Építmények üzemelése során keletkező külön jogszabályban meghatározott káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelní kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó országos érvényű jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(5) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

(6) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízfolyások mentén a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

(7) A szabályozási terven feltüntetett, vízbázis hidrogeológiai védőidommal/védőterülettel érintett területeken érvényesíteni kell a vízbázisok területére vonatkozó országos érvényű követelményeket és korlátozásokat.

11. Hulladékok kezelése

11. §

(1) Lakó- és vegyes területen – a háztartásban keletkező veszélyes hulladékok kivételével - kizárólag a lakosság alapfokú ellátását szolgáló építmények üzemelése során keletkező veszélyes hulladék — különösen gyógyszerár, orvos, javítószolgáltatások, szépségipari szolgáltatások, vendéglátás, élelmiszerüzlet építményeiben keletkező hulladék.

(2) Az ipari, kisipari és szolgáltató létesítményekben keletkező hulladékokat azok ártalmatlanításáig, vagy az elszállításáig, a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni, és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(3) A hulladékgazdálkodási közszolgáltatásba, illetve közüzemi szennyvízcsatorna-hálózatba nem bekapcsolt területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.

12. A környezeti zaj elleni védelem

12. §

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben létesíthető, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználások területén a külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) Az M1 autópályától északra elhelyezkedő lakóterület-fejlesztési területen, a BSZT-1 jelű Szabályozási terven „környezeti zajterhelés tekintetében feltétellel beépíthető terület” jellel jelölt területen lakóépületek az M1 autópálya 2x3 sávra bővítése kapcsán tervezett zajárnyékoló falak megépítését követően építhetők.

(3) Új út tervezésekor a környezeti zaj elleni védelem eszközei az út melletti területeken a településszerkezeti tervben szereplő meglévő és elhatározott terület-felhasználásainak figyelembevételével tervezendők.

(4) Meglévő épületek átépítése esetén, amennyiben az épület védendő homlokzata előtt a közlekedési környezeti zajszint miatt a külső téri zajterhelési határértékek nem teljesíthetők, zaj ellen védendő épületek, valamint védendő helyiségek kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha a vonatkozó jogszabály szerinti belső téri zajterhelési határértékek teljesülnek.

IV. Fejezet

VESZÉLYEZTETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK ÉS KATASZTRÓFAVÉDELEM

13. Katasztrófavédelmi előírások

13. §

- (1) A tűzivíz-ellátást biztosítani kell. Ha a mértékadó tűzivíz közhálózatról nem biztosítható, akkor
- a közhálózat által biztosítható tűzivíz-igény feletti igényre helyi tűzivíztároló létesítése szükséges (amennyiben azt az övezeti előírások nem tiltják),
 - épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz-igényt a közhálózat által biztosítható mértékig,
 - a közhálózat-kapacitás bővítésével kell a tűzivíz-ellátást biztosítani.

(2) Az úthálózatot úgy kell kialakítani, hogy az biztosítsa a tűzoltóság vonulását, illetve alkalmas legyen a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

14. Felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

14. §

A Szabályozási terven „felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület”-en építési tevékenység geotechnikai szakvéleményben foglaltak alapján történhet.

V. Fejezet
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

15. Általános előírások

15. §

(1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni, közművek elhelyezésénél a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni.

(3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál:

- a) Közforgalmú út esetén
 - aa) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - ab) a meglévő közművek szükséges felújításáról, a hiányzó közművek megépítéséről,
 - ac) a csapadékvizek elvezetésének biztosításáról,
 - ad) beépítésre szánt területen a közvilágítás megépítéséről kell gondoskodni;
- b) magánút esetén (közforgalomnak megnyitott és meg nem nyitott esetben)
 - ba) a tervezett közműveket a közforgalmi utakra vonatkozó közműfektetési előírásoknak megfelelően kell megépíteni,
 - bb) a csapadékvíz elvezetését ki kell építeni,
 - bc) beépítésre szánt területen a közlekedésbiztonság igényét kielégítő térvilágításról kell gondoskodni.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.

(5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:

- a) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
 - aa) 10 m-t meghaladó, 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
 - ab) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg,
- b) 8 m-nél kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával kell megoldani.

16. Közművesítés mértékének az előírása

16. §

Új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

- a) a beépítésre szánt területen biztosított:
 - aa) kiépült szennyvízcsatorna-hálózattal rendelkező területen a teljes közműellátás,

- ab)* szennyvízcsatorna-hálózattal nem rendelkező területen a közcsatorna hálózat kiépítéséig legalább a részleges közműellátás,
- ac)* jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
- ad)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- b)* a beépítésre nem szánt területen, vízbázis védelmi, vagy vízminőség-védelmi területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítandó:
 - ba)* legalább a hiányos közműellátás,
 - bb)* a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
 - bc)* a közüzemű villamosenergia-ellátás,
 - bd)* jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek és
 - be)* az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett,
- c)* a beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

17. Szennyvízkezelés

17. §

- (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében a tisztítatlan és a tisztított szennyvíz közvetlenül a talajba szikkasztása a település teljes területén tilos.
- (2) A településen létesítendő szennyvízelvezetést elválasztott rendszerrel kell kiépíteni.
- (3) A közcsatorna hálózat kiépítését megelőzően a részleges közműellátású telkeken létesítendő építményekből, valamint beépítésre nem szánt területen a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:
 - a)* a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor a szennyvizet vízzárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni.
 - b)* a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget (helyi szippantó kocsi szállító kapacitását), akkor helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba)* ha a tisztított vizek vízminősége folyamatosan ellenőrizhető és számára a megfelelő felszíni befogadó rendelkezésre áll (tisztított vizet sem szabad talajba szikkasztani)
 - bb)* ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják, valamint az illetékes szakhatóságok hozzájárulnak,
 - bc)* a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken.
 - bd)* a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz,
 - be)* ha bármelyik illetékes szakhatóság nem ad hozzájárulást a helyi szennyvíztisztító kisberendezés létesítésére, ki kell várni a település közcsatornázásának a megépítését, illetve- ha már megvalósul a település közcsatornázása- ki kell építeni a közcsatorna csatlakozás lehetőségét.
- (4) Közműpótlóként a zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

18. Felszíni vízrendezés

18. §

(1) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartás számára.

(3) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (tavak, árkok, vízfolyások stb.) közlekedési, vagy egyéb építési célú hasznosítása csak vízügyi ágazat hozzájárulása esetén változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.

19. Csapadékvíz elvezetés

19. §

(1) A település területén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területeken is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert ki kell alakítani.

(2) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét és a vízelvezető hálózat a többlet csapadékvíz zavarmentes elvezetését nem tudja biztosítani, akkor, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportárolót kell létesíteni. A záportároló méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m² burkolt felület után min.1 m³ helyi záportároló térfogatot kell kialakítani és a záportároló túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a közterületi nyílt árkos felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.

(3) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy

- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
- b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével), amennyiben a telek szélessége az építési övezetben előírt minimális telekszélesség legalább kétszeresét eléri, további egy kocsi behajtó létesíthető,
- c) a vízszállítás akadálymentes legyen.

(4) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

20. Villamosenergia ellátás

20. §

Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója, a településkép védelmi rendeletben előírtak szerint építhető.

21. Földgázellátás

21. §

Beépítésre szánt területen az előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint építhető.

22. Vezetékes elektronikus hírközlés

22. §

Területgazdálkodás érdekében beépítésre szánt területen üzemelő föld feletti hálózat rekonstrukciója a településkép védelmi rendeletében előírtak szerint történhet.

23. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

23. §

Vezeték nélküli szolgáltatás hálózatainak és létesítményeinek elhelyezési lehetőségét a településképi arculati kézikönyv és településképi védelmi rendelet rögzíti.

VI. Fejezet

TILALMAK, VÉDŐTÁVOLSÁGOK ÉS KORLÁTOZÁSOK

24. Közlekedési létesítmények védőterületei

24. §

A közutak, és a közutak melletti ingatlanok használata csak az útügyi jogszabályokban előírtak szerint, a szükséges védőtávolságok betartásával történhet.

25. Egyéb védőterületek, védőtávolságok

25. §

Közlekedési létesítmények, utak védősávjai:

- a) 10 m-nél keskenyebb telekszélességű önkormányzati vagy magánút mentén az úttengelytől mért 10-10 m védőtávolság tartandó,
- b) épület, kerítés védőtávolságon belül nem létesíthető.

26. Közműlétesítmények védőterületei

26. §

(1) A közművezetékek hálózatának és műtárgyainak a vonatkozó szakági jogszabályokban előírt védőterületeit és biztonsági övezeteinek helyigényét biztosítani kell.

(2) Állami tulajdonú vízfolyás mindkét oldalán 6 m széles karbantartó sáv, az egyéb tulajdonú csatorna, árok mentén mindkét oldalon 3 m széles karbantartó sáv biztosítandó.

VII. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK (TILALMAK, TELEKALKÍTÁS, ELŐVÁSÁRLÁSI JOG, TELEPÜLÉSRENDEZÉSI KÖTELEZÉSEK)

27. Telekalakítás

27. §

(1) Közút, magánút, közműterület és közműlétesítmény céljára szolgáló telek kialakításakor az építési övezet, övezet minimális teleknagyságára vonatkozó előírásokat nem kell figyelembe venni.

(2) Nyúlványos telek a településen újonnan nem alakítható ki.

(3) Gazdasági területen 12 méternél, egyéb területen 6,5 méternél keskenyebb telekszélességű új magánút nem alakítható ki.

(4) 50 méternél hosszabb zsák magánút végforduló nélkül nem alakítható ki.

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

(6) Eltérő övezetbe, építési övezetbe tartozó telkek telekalakítással, telekcsoport újraosztással nem vonhatók össze.

28. Telekcsoport újraosztás

28. §

A szabályozási terven telekcsoport újraosztással érintett területként jelölt új beépítésre szánt terület beépítésének, építési telekké történő átalakításának feltétele, az érintett telek/telekcsoport felosztása/újraosztása.

29. Elővásárlási jog

29. §

A szabályozási terven jelölt és jelen rendelet 5. mellékletében szereplő ingatlanokon, a mellékletben szereplő településrendezési cél megvalósítása érdekében elővásárlási jog illeti meg a települési önkormányzatot.

30. Településrendezési kötelezések

30. §

(1) Beültetési kötelezettséget – a vonatkozó magasabb szintű jogszabályban foglalt követelmények szerint – jelen rendeletben meghatározottak és a szabályozási tervlapokon jelöltek figyelembevételével a polgármester önkormányzati hatósági döntésben írja elő.

(2) A beültetési kötelezettségű területet az (1) bekezdés szerinti hatósági határozat alapján az építtetőnek vagy a telekkel rendelkezni jogosultnak, a Szabályozási terven jelölt szélességben, az építési tevékenységgel egyidejűleg védő zöld sávként kell kialakítani, és azt folyamatosan fenntartani.

VIII. Fejezet *ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI*

31. Építés általános feltételei

31. §

- (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész a meglévő kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak építési helyen belül bővíthető, ha megfelel az egyéb építési övezeti előírásoknak.
- (2) Kialakult állapota szerint két övezetbe, illetve építési övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet, építési övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek adott övezetbe, építési övezetbe eső részének megfelelően.
- (3) Minden építési övezetben és beépítést megengedő övezetben melléképítmény csak a főépítménnyel egy időben, vagy a főépítmény után építhető.
- (4) Terepszint alatti építmények, pincék közterületet, más telket és építményt nem veszélyeztethetnek.
- (5) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak az építési helyen belül végezhető.
- (6) Az építési övezetekben melléképítmények kizárólag az építési helyen belül helyezhetők el, kivéve:
- közmű-becsatlakozási műtárgy;
 - hulladéktartály tároló 2,0 m magasságig, illetve 4 m² alapterületig;
 - kerti építmények a tárolásra szolgáló műtárgyak kivételével.
- (7) Az építési övezetekben a hátsókert építési övezetre meghatározott legkisebb méretén, ennek hiányában az országos jogszabályban meghatározott méreten belül nem helyezhető el:
- mosókonyha;
 - nyárikonyha;
 - gépkocsi és egyéb tároló épület.
- (8) Az egyes építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve, ha az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek.
- (9) Építési övezetekben, övezetekben lakókocsi, ideiglenes épület, egyéb épületpótló műtárgy lakhatási céllal nem helyezhető el. Konténer, mobil ház állandó emberi tartózkodás céljára abban az esetben alakítható ki, ha megjelenése, kialakítása a településképi rendelemben meghatározott feltételeknek megfelel.
- (10) A HÉSZ 4. mellékletén jelölt „Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület”-en naperőmű nem helyezhető el, kivéve a saját energiaszükséglet kielégítését szolgáló, háztartási méretű kiserőművet.

32. Tereprendezés, támfal, kerítés

32. §

- (1) Amennyiben a tereprendezés a rendeltetésszerű építmény-, illetve telekhasználat műszaki követelményeinek (megközelítés, csapadékvíz-elvezetés stb.) biztosítása érdekében kerül sor, úgy a feltöltés, vagy bevágás mértéke tereplépcsőnként (terepszintenként) nem haladhatja meg a 1,5 m-t.
- (2) Támfal kialakítása a természetes terepszintet
- felfelé legfeljebb 1,50 méterrel,
 - lefelé legfeljebb 1,50 méterrel,
- de együttesen legfeljebb 2,0 méterrel változtathatja meg.

(3) Az utcavonalon meglévő támfal magasságától függetlenül felújítható, új támfal a meglévő terep magasságáig építhető.

33. Beépítési mód, építési hely

33. §

(1) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén, ha a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.

(2) Saroktelek esetében az előkert építési vonalat úgy kell megválasztani, hogy a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához igazodjon.

(3) Az előkert építési vonal beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodó legyen.

(4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:

a) lakóövezetek esetében: 5 m;

b) gazdasági övezetek esetében: 10 m;

c) egyéb övezet esetében: 5 m,

amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek.

(5) Utcavonalas beépítésű épületek között elhelyezkedő foghíjtelek előkert építési vonala a közterülettől legfeljebb 2,0 m-ig visszahúzható.

(6) Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 3 méterre csökkenthető.

(7) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje minimum 5,0 méter, 16 m szélességet el nem érő telkek esetében a telek oldalkertje minimum 4,0 méter.

34. Állattartás céljára szolgáló építmények

34. §

Haszonállat elhelyezésére szolgáló helyiség, istálló, ól, ketrec egyéb építményektől, műtárgyaktól, létesítményektől való távolsága:

a) nagytestű haszonállat istállója és sertésól a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re,

b) kistestű haszonállat és egyéb állat ólja, ketrece a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától 6 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 10 m-re,

c) trágya- és trágyalétároló a lakóépület legközelebb levő nyílászárójától, közterülettől 16 m-re, fűrt vagy ásott kúttól 25 m-re, szomszéd lakóépülettől 15 m-re, a felszíni vizektől külön jogszabályban meghatározott távolságra helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

IX. Fejezet BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

35. Kertvárosias lakóterület (Lke) általános előírásai

35. §

- (1) A kertvárosias lakóterület elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A lakóépület legfeljebb négylakásos lehet.
- (2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetéssel vegyesen, illetve önállóan
- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló
 - aa) kereskedelmi
 - ab) szolgáltató
 - b) hitéleti, nevelési, egészségügyi, szociális
 - c) telkenként egy, legfeljebb 4 szobával rendelkező, szállás jellegű
 - d) sportépítmény
- rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezet telkein szint alatti garázs legfeljebb 10%-os lejtésű rámpával alakítható ki.
- (4) Az előkert mérete 3,0 méterre csökkenthető:
- a) fekvőtelkeknél
 - b) saroktelkeknél a hosszabbik oldala mentén, abban az esetben, ha a telek rövidebbik oldala nem éri el a 16,0 métert

36. Falusias lakóterület (Lf) általános előírásai

36. §

- (1) A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- a) telkenként legfeljebb két lakóépület, legfeljebb két lakással, valamint
 - b) a telkeken elhelyezett épületek összes szintterületének legfeljebb 50%-án
 - ba) mező- és erdőgazdasági,
 - bb) lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - bc) telkenként egy, legfeljebb 4 szobával rendelkező, szállás jellegű
- rendeltetés.
- (2) Az állattartás célját szolgáló gazdasági épület utcai telekhatártól mért távolsága legalább 20 méter.
- (3) A falusias lakóterületen az előkert mérete a kialakult beépítéshez igazodó legyen. Amennyiben az építési övezet telkei szabályozási vonallal érintettek, a szabályozási vonaltól az építési vonal 3,0 m.

37. Kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz) általános előírásai

37. §

- (1) A Szabályozási terven **Gksz/** jellel jelölt építési övezetek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Kereskedelmi, szolgáltató területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetések, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató,
 - c) raktár;

- d) vendéglátó,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben – kivéve Gksz-4 és Gksz-8 jelű építési övezeteket – önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, telkenként, egy darab, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható. A Gksz-4 és a Gksz-8 építési övezetekben önálló lakóépület nem alakítható ki, a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakó rendeltetés nem létesíthető.

(4) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezet telkein – kivéve Gksz-9 és Gksz-10 jelű építési övezeteket – a kötelezően előírt zöldfelület egy részét a telekhatár mentén egybefüggően kell kialakítani.

(5) A Gksz/9 építési övezetben kizárólag vendéglátás és szálláshely szolgáltatással összefüggő rendeltetések helyezhetők el.

38. Ipari gazdasági területek (Gip) általános előírásai

38. §

(1) A Szabályozási terven **Gip** jellel jelölt ipari gazdasági terület (egyéb ipari terület) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá településgazdálkodási építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Ipari gazdasági területek építési övezeteiben elhelyezhető rendeltetések, ha az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- b) kereskedelmi, szolgáltató, raktár;
- c) energiaszolgáltatási;
- d) településgazdálkodási;
- e) gazdasági épületen belül iroda.

(3) Az ipari gazdasági terület építési övezeteiben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, telkenként egy darab, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) Terepszint alatti építmények az építési övezetekben meghatározott mértékig helyezhetők el, legalább 60 %-ban a terepszint feletti beépítés alatt.

(5) Az építési övezetekben megengedett funkciójú épületek, építmények speciális technológiai előírások miatt szükséges egyedi építményeinek (pl.: siló, víztorony, kémény) magassága, ha erről az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, az önálló technológiai építmények által igényelt mértékben meghaladhatja az övezetben előírt építménymagasságot. Az építménymagasság túllépés a szomszédos telkeken megadott beépítési lehetőségeket nem korlátozhatja.

(6) Technológiai kényszer - pld. olyan gépészeti berendezés elhelyezésének szükségessége, mely ilyen belmagasságú épületben nem fér el - esetén kivételként a maximális épületmagasságtól a beépített alapterület 50 %-ában el lehet térni.

39. Üdülőházak üdülőterületek általános előírásai

39. §

(1) Az üdülőházak üdülőterület építési övezeteiben olyan - általában - kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping helyezhető el, amely túlnyomóan változó üdülőkör több napos tartózkodására szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas.

(2) Az üdülőházak üdülőterület építési övezeteiben az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken kívül elhelyezhető rendeltetések:

- a) az üdülőházak üdülőterület kiszolgálását biztosító iroda,
- b) szolgálati lakás,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,
- d) sport.

(3) A szolgálati lakás az üdülőház területének legfeljebb 20%-án alakítható ki.

(4) Az üdülőházak területen állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és különálló árnyékszék, komposztáló, siló és ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmény - a terepszint alatti, fedett kialakítású kivételével - nem helyezhető el.

(5) A tó körüli és a vízfolyás menti 10-10 m-es sávot az élővilág védelme miatt zöldsávként kell hasznosítani.

40. Beépítésre szánt különleges területek általános előírásai

40. §

(1) A beépítésre szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre szánt különleges területek az alábbi építési övezetekre tagolódnak:

- a) rekreációs terület építési övezetei **K-Rek/**
- b) szabadidő központ és idegenforgalmi célú terület építési övezete **K-Sz/**
- c) szennyvíztisztító terület építési övezete **K-Szt**

41. Beépítésre szánt különleges terület - Rekreációs célú terület (K-Rek)

41. §

(1) A Szabályozási terven **K-Rek/** jellel jelölt építési övezetekben elsősorban rekreációs funkciójú létesítmények, sportlétesítmények helyezhetők el.

(2) A rekreációs célú terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) szállásjellegű,
- b) vendéglátó,
- c) szolgálati lakás és
- d) a működtetéshez szükséges kiszolgáló rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A rekreációs célú terület építési övezeteiben terepszint alatti építmények elhelyezése maximum a legnagyobb beépítettség 50 %-áig engedélyezhető.

(4) A tó körüli és a vízfolyás menti 20-20 m-es sávot az élővilág védelme miatt zöldsávként kell hasznosítani.

42. Beépítésre szánt különleges terület - Szabadidő központ és idegenforgalmi célú terület (K-Sz)

42. §

(1) A Szabályozási terven **K-Sz/** jellel jelölt építési övezetekben elsősorban szabadidős és idegenforgalmi létesítmények építmények helyezhetők el.

(2) A Szabadidő központ és idegenforgalmi célú terület építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
- b) szállásjellegű,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató;
- d) oktatási és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A Szabadidő központ és idegenforgalmi célú terület építési övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el. Amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik, egy telken egy szolgálati lakás kialakítható.

43. Beépítésre szánt különleges terület - Szennyvíztisztító terület (K-Szt)

43. §

(1) A K-Szt jelű különleges szennyvíztisztító terület építési övezet a települési folyékony- és iszapszerű hulladékok elhelyezésére, kezelésére és ártalmatlanítására szolgáló terület.

(2) A K-Szt jelű építési övezet területén kizárólag a települési folyékony- és iszapszerű hulladékok kezeléséhez, ártalmatlanításához kapcsolódó és biztonsági okokból szükséges építmények, műtárgyak, valamint a tevékenységhez kapcsolódó szociális épületek helyezhetők el.

X. Fejezet

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

44. Közlekedési és közműterületekre vonatkozó előírások

44. §

(1) Közlekedési területek az OTÉK-ban ekként meghatározott területek. A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

(2) A szabályozási tervlapokon a szabályozási vonalakon és szélességeken kívül feltüntetett közlekedési elemek (úttengely, parkolók, kerékpárút helye, stb.) irányadónak tekintendők.

(3) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni, a közlekedési területen belül bármilyen építményt elhelyezni, bármilyen építési tevékenységet végezni csak a vonatkozó jogszabálynak, az ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak és e rendeletnek megfelelően szabad.

(4) A közlekedési- és közmű területen – a védőtávolságokra is figyelemmel – a közmű és elektronikus hírközlési vezetékeket úgy kell kiépíteni, hogy hosszú távon valamennyi közmű- és elektronikus hírközlési hálózat – a belterületen felszín alatt – elhelyezhető legyen.

(5) A 6,5 méternél kisebb telekszélességű helyi külterületi utak mentén, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek:

- a) kerítés az úttengelytől mért legkevesebb 3,25-3,25 m távolságra helyezhető el,
- b) épület az úttengelytől mért legkevesebb 6-6 m távolságra helyezhető el.

(6) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell biztosítani.

45. Zöldterület (Z)

45. §

(1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterületek.

(2) Óbarok zöldterületei területi kiterjedésük alapján közkert (Zkk) övezetbe tartoznak.

(3) A Zkk/1 jelű övezetben pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, sportpálya, gyermekjátszóter építményei), kerti építmények, köztárgyak, valamint vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhetők el.

(4) A Zkk/2 jelű övezetben kizárólag a zöldterület funkciójához kapcsolódó műtárgy, továbbá vízgazdálkodási műtárgy, vízvisszatartó tározó helyezhető el, épület nem építhető.

(5) A Zkk/2 jelű övezetben a vízgazdálkodási műtárgy körül védelmi céllal kerítés létesíthető.

(6) Zöldterület övezeteiben terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

46. Erdőterület (E) általános előírásai

46. §

(1) Az erdőterület az erdő céljáró szolgáló terület.

(2) Az erdőterületek a területfelhasználási cél és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) **Ev** jelű védelmi erdőterület övezetek,
- b) **Eg** jelű gazdasági rendeltetésű erdőterület övezetek,
- c) **Ek** jelű közjóléti rendeltetésű erdőterület övezetek.

(3) Az erdőterületek azon övezeteiben, ahol épület elhelyezését az előírások lehetővé teszik, a közterületi telekhatártól, illetve az eltérő területhasználatú szomszédos telek határától számított 10,0 m-es sávban épületet elhelyezni nem lehet.

47. Védelmi erdőterület (Ev)

47. §

(1) Védelmi erdőterületbe a környezetvédelmi célokat szolgáló, valamint a természetvédelmi szempontból értékes, érzékeny erdők tartoznak.

(2) Az Ev/1 övezetbe a természetvédelmi szempontból érzékeny – Natura 2000 területként, ökológiai hálózat magterületeként nyilvántartott – erdők tartoznak. Az Ev-1 övezetben a természetvédelmi célokkal összehangolt területhasználat folytatható.

(3) Az Ev/2 övezetbe a környezetvédelmi célokat szolgáló erdők – talajvédelmi, vízvédelmi, településvédelmi, mezővédő erdők – tartoznak.

(4) A védelmi erdőterület övezeteiben épületek nem helyezhetők el. Az övezetben építmények — erdei kilátó, magasles, nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak — kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák, illetve a táji, természeti értékek fennmaradását nem veszélyeztetik.

48. Gazdasági erdőterület (Eg)

48. §

Gazdasági erdő övezeteiben az erdő rendeltetésének megfelelő építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei - erdészház, közösségi vadászház, őrház, a terület fenntartásához szükséges további építmények -, továbbá természetmegőrzés, ismeretterjesztés építményei helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.

49. Közjóléti erdőterület (Ek)

49. §

Ek jelű közjóléti erdőterület övezetben elhelyezhetők:

- a) erdőgazdálkodás és a vadgazdálkodás építményei,
- b) testedzést és turizmust szolgáló építmény, erdei tornapálya, kilátó,
- c) ismeretterjesztést szolgáló építmények,
- d) külön jogszabály szerinti erdei közjóléti berendezések.

50. Mezőgazdasági terület általános előírások

50. §

(1) A mezőgazdasági területeken a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés céljára, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények (gazdasági épületek), valamint amennyiben az övezeti előírások megengedik és a gazdálkodás az állandó helyben lakást szükségessé teszi, lakás, lakóépület helyezhetők el. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.

(2) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol lakóépület kialakítására lehetőség nyílik, a lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de a lakás önálló rendeltetési egység bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 200 m²-t akkor sem, ha a telek nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.

(3) A mezőgazdasági területek a sajátos használat és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi területekre és övezetekre tagolódnak:

- a) kertes mezőgazdasági terület övezetei: **Mk/**
- b) általános mezőgazdasági terület övezetei: **Má/**
- c) korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetei: **Mko/**

(4) Mezőgazdasági területek övezeteiben:

- a) épületet a közút tengelyétől számított 15 m-es, de a közterületi vagy magánúti telekhatártól legalább 10 m-es sávban elhelyezni nem lehet,
- b) az út tengelyétől számított 8 m-es sávban nem helyezhető el kerítés,
- c) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el.

(5) Az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.

(6) Azokban a mezőgazdasági övezetekben, ahol az előírások lehetőséget adnak lakóépület, lakás létesítésére, új lakás, lakóépület kizárólag akkor létesíthető, ha a rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamos energia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését, továbbá a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos vagy használó biztosítani tudja.

51. Kertes mezőgazdasági terület (Mk)

51. §

(1) Kertes mezőgazdasági övezetbe tartoznak a volt zártkertek Szabályozási terveken lehatárolt területei.

(2) A kertes mezőgazdasági övezetekben kizárólag a növénytermesztéshez, szőlő-, gyümölcsstermesztéshez és feldolgozáshoz, kertgazdálkodáshoz, állattartáshoz kapcsolódó gazdasági épület helyezhető el.

(3) Egy telken egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(4) A megengedett terepszint alatti beépítettség mértéke megegyezik az övezetre vonatkozó terepszint feletti legnagyobb beépítettség mértékével.

(5) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben nem helyezhető el:

- a) lakóépület, vagy lakó rendeltetésű épületrész,
- b) üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek, terményfeldolgozók, állattartó építmények, valamint mezőgazdasági gépjavítók.

(6) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem létesíthető.

(7) A telken új építmény elhelyezése esetén az 55. § (4) bekezdés előírásait az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

- a) új építmény a közterülettel határos telekhatártól legalább 6,0 m-en, az oldalkerti telekhatártól 3 m-en, a hátsókerti telekhatártól 6 m-en túli távolságban helyezhető el,
- b) az épületek közötti legkisebb építménytávolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani.

52. Általános mezőgazdasági terület (Má)

52. §

(1) Az Má/1 jelű általános mezőgazdasági övezetben a növénytermesztés, az állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás épületei, építményei helyezhetők el.

(2) Az Má/1 övezetben egy telken több épület is elhelyezhető.

(3) Az Má/1 általános mezőgazdasági terület övezeteiben több telekből álló birtoktest kialakítható, amelynek egyik telkén birtokközpont létesíthető. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken (birtokközpont) is kihasználható, ha a beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza, továbbá természeti érték megőrzését nem veszélyezteti.

(4) Az Má/1 övezetben létesíthető birtokközpontokra vonatkozó előírások:

- a) a birtokközpont beépítettsége a birtokközpont telkének legfeljebb 25 %-a lehet, de a birtoktest, vagyis a beszámítható telkek összterületére vetítetten nem lehet nagyobb, mint az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség (3 %).
- b) birtokközpont területén az össz-beépítés nem lehet nagyobb 7500 m² bruttó alapterületnél, akkor sem, ha a birtoktest nagyságából számított beépíthetőség ezt lehetővé tenné.
- c) a birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. Az egyes telkek kötelezően zöldfelülettel borított területének egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább 5 m széles védő zöld sáv létesítendő.

(5) Az Má/1 övezetben létesíthető birtokközponton, amennyiben a gazdálkodás az állandó helyben lakást szükségessé teszi, lakás, lakóépület is kialakítható.

(6) Má/2 és Má/3 övezetekben a nagy távlatban majd mezőgazdasági területként hasznosítható, korábban külszíni bányászattal hasznosított, rekultivált vagy rekultiválás alatt álló bezárt bányaterületek területei tartoznak. A területek Tájrendezési terv alapján rendezendők.

(7) Má/2 és Má/3 övezetekben a bányászati tevékenységet követő utóhasznosításhoz, rekultivációhoz kapcsolódó épületek, építmények helyezhetők el. Terepszint alatti beépítés 1 szinten megengedett az egyes övezetekben meghatározott beépíthetőség mértékéig.

(8) Má/2 és Má/3 jelű övezetekben lakás, lakóépület nem alakítható ki.

(9) Má/2 és Má/3 jelű övezetekben birtokközpont nem alakítható ki.

(10) Az Má/2 és Má/3 jelű övezetekbe tartozó területek a korábbi bányászati tevékenység következtében utómozgással érintett, potenciálisan felszínmozgás-veszélyes területeknek tekintendők, ahol a (7) bekezdés szerinti épületek, építmények elhelyezése EC7 alapú talajvizsgálati jelentés vagy EC7 alapú geotechnikai tervezési beszámolóban foglaltak alapján történhet.

53. Korlátozott használatú mezőgazdasági terület (Mko)

53. §

(1) Az Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetekbe a táji-, természetvédelmi szempontból érzékeny, védendő mezőgazdasági területek tartoznak.

- (2) Az Mko/1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe a Natura 2000 területként és az országos ökológiai hálózat magterületeként vagy ökológiai folyosóként nyilvántartott területek tartoznak.
- (3) Az Mko/1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetben kizárólag a gyepterületek fenntartását szolgáló gazdasági épületek, építmények (karám, szénatároló szín) helyezhetők el.
- (4) Az Mko/1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetben lakóépület és birtokközpont nem létesíthető.
- (5) Az Mko/2 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetbe a Natura 2000 madárvédelmi területként nyilvántartott, más természetvédelmi lehatárolással nem érintett mezőgazdasági területek tartoznak.
- (6) Az Mko/2 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetben az 57. § (1) bekezdés szerinti épületek, építmények, továbbá amennyiben a gazdálkodás szükségessé teszi, lakás, lakóépület, a HÉSZ egyéb erre vonatkozó előírásai szerint kialakítható.
- (7) Az Mko/2 korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetben birtokközpont nem létesíthető.
- (8) Az Mko jelű korlátozott használatú mezőgazdasági övezetekben nem helyezhető el olyan építmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti.

54. Vízgazdálkodási terület (V)

54. §

- (1) Vízgazdálkodási területbe a vízfolyások, közcélú nyílt csatornák, az állóvizek medre és parti sávja tartoznak.
- (2) A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekre tagolódnak:
- állóvizek medre és parti sávja (V/1),
 - vízfolyások medre és parti sávja (V/2).
- (3) A vízfolyások, csatornák és állóvizek mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávot is magába foglaló parti ingatlan a szakfeladatok közérdekű ellátására figyelemmel használható, hasznosítható. A vízfolyások fenntartási sávja sem a belterületen, sem a külterületen nem keríthető le, csak gyepterületként alakítható ki és tartható fenn.
- (4) A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani, illetve azon építményeket elhelyezni csak a vízügyi és természetvédelmi jogszabályoknak megfelelően lehet. A vízgazdálkodási övezetekben épület nem építhető.

55. Természetközeli terület (Tk)

55. §

- (1) Természetközeli terület övezetbe a mocsarak tartoznak.

(2) A Tk jelű természetközeli terület övezetekben nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a meglévő növényállományt, ökoszisztémákat és egyéb természeti képződményeket veszélyezteti. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

(3) Természetközeli terület övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

56. Beépítésre nem szánt különleges területek (Kb)

56. §

(1) Beépítésre nem szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

(2) A beépítésre nem szánt különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából a Szabályozási terveken jelölteknek megfelelően az alábbi övezetekre tagolódnak:

- a) Temető terület (Kb-T)
- b) Sportolási célú terület (Kb-Sp)
- c) Rekreációs terület: Kb-Rek
- d) Szabadidő park terület: Kb-Sz
- e) Kegyeleti park: Kb-Kp
- f) Zöldterületi funkciójú terület: Kb-Z
- g) Közmű terület: Kb-Km

57. Beépítésre nem szánt különleges terület - Temető területe (Kb-T)

57. §

(1) A Szabályozási terven **Kb-T** jellel jelölt övezetben kizárólag a temetési szolgáltatással összefüggő létesítmények, valamint hitéleti célú létesítmények helyezhetők el.

(2) Urnafal legfeljebb 2,5 m-es, síremlék legfeljebb 2,0 m-es építménymagassággal alakítható ki.

(3) A temető területén új sírkert a telekhatártól legalább 30,0 m-re alakítható ki.

58. Beépítésre nem szánt különleges terület - Sportolási célú terület (Kb-Sp)

58. §

A Szabályozási terven **Kb-Sp/** jellel jelölt övezetben csak a sportolás, szabadidő eltöltését szolgáló építmények, valamint legfeljebb a szintterület 15%-át elfoglaló vendéglátó létesítmények helyezhetők el.

59. Beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület (Kb-Rek)

59. §

(1) A beépítésre nem szánt különleges rekreációs terület a szabadidő eltöltés, a szellemi és testi felüdülés céljára szolgáló terület.

(2) A Kb-Rek/ jelű övezetekben a pihenést, testedzést, szabadidő eltöltését, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, valamint a terület fenntartását szolgáló építmények, létesítmények helyezhetők el, a természetvédelmi jogszabályok figyelembevételével.

(3) A Kb-Rek/ jelű övezetekben a táji, természeti értékek védelme érdekében:

- a) épületek, építmények helyének megválasztása a táji, természeti értékek figyelembevételével történhet, épületek, építmények elhelyezése nem veszélyeztetheti a táji, természeti értékek fennmaradását,
- b) épületek, építmények, gyalogos közlekedésre szolgáló felületek a természetes környezetbe illesztetten, a meglévő növényzet lehető legkisebb mértékű igénybevételével, természetes anyagok felhasználásával alakíthatók ki. A gyalogos közlekedésre szolgáló felületek vízáteresztő burkolattal létesíthetők.
- c) az épületek, létesítmények által el nem foglalt területek extenzív zöldfelületként tartandók fenn, ahol hagyni kell érvényesülni a természetes folyamatokat, a növényzet irtása, fák kivágása (a balesetveszély elhárítása kivételével), a gyep feltörése tilos, növénytelepítés a táji, termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajokkal történhet.

(4) A Kb-Rek/1 jelű övezetben vadaspark, arborétum kialakítható, a természetvédelmi jogszabályok figyelembevételével.

60. Szabadidő park terület (Kb-Sz)

60. §

(1) A Kb-Sz/1 jelű beépítésre nem szánt különleges szabadidőpark övezetben elsősorban szabadidős és idegenforgalmi létesítmények építmények helyezhetők el.

(2) A Kb-Sz/1 jelű beépítésre nem szánt különleges szabadidőpark övezetben elhelyezhető épület:

- a) turisztikai szolgáltató,
- b) vendéglátó,
- c) szállásjellegű,
- d) igazgatási, iroda és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A Kb-Sz/1 jelű beépítésre nem szánt különleges szabadidőpark övezetben önálló lakóépület nem helyezhető el. Amennyiben a övezeti előírás másként nem rendelkezik, a tulajdonos, a használó számára egy telken egy szolgálati lakás kialakítható.

61. Kegyeleti park terület (Kb-Kp)

61. §

(1) A Kb-Kp/1 jelű beépítésre nem szánt különleges kegyeleti park övezetbe a nagyegyházi középkori templomrom és temető területe tartozik.

(2) A Kb-Kp/1 jelű övezetbe tartozó terület pihenő- és emlékparkként alakítandó ki.

(3) A Kb-Kp/1 jelű övezetben kizárólag a hely szelleméhez illő építmények, létesítmények: pihenőhelyek, kert építmények, kertberendezési tárgyak, köztárgyak, műtárgyak, emlékjel helyezhetők el.

62. Zöldterületi funkciójú terület (Kb-Z)

62. §

- (1) A Kb-Z/ jelű Zöldterületi funkciójú beépítésre nem szánt különleges területbe a magántulajdonban álló (nem közterületi) zöldterületi funkciójú területek tartoznak.
- (2) A Kb-Z/1 övezetben a pihenést, testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, sportolási létesítmény, gyermekjátszótér építményei), kerti építmények, köztárgyak helyezhetők el.
- (3) A Kb-Z/1 övezetben építmények kialakítása a vízügyi jogszabályok figyelembevételével, a vízfelület karbantartási sávjának szabadon hagyásával történhet.

63. Közmű terület (Kb-Km)

63. §

- (1) A Kb-Km/1 övezeti jelű Különleges beépítésre nem szánt – közmű területek a közművek és hírközlési létesítmények nem épületigényes területei.
- (2) A Kb-Km/1 jelű övezetben a közművek és hírközlési létesítmények ill. az ezekhez kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.
- (3) A Kb-Km/1 jelű övezetben a telkek tovább nem oszthatók.

XI. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

64. §

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

65. §

Hatályát veszti Óbarok Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2001.(IV.25.) önkormányzati rendelet.


Mészáros Katalin
polgármester




Dr. Sisa András
jegyző



Záradék:

Ez a rendelet a mai napon kihirdetésre került, a Felcsúti Közös Önkormányzati Hivatal Óbaroki Kirendeltségének hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel.

Kelt: Óbarok, 2022. szeptember 23.


Dr. Sisa András
jegyző



Óbarok Község Településrendezési eszközei Szabályozási terv Belterület - Óbarok M = 1 : 4 000

JELMAGYARÁZAT

- | | |
|--|---|
| <p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> a KSZT jelű tervlapon szabályozott területek igazgatási határ belterületi határ tervezett belterületi határ <p>Szabályozási alapelemek</p> <ul style="list-style-type: none"> szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár) szabályozási szélesség (m) építési övezet, övezet határa építési övezet, övezet jele <p>Szabályozás másodlagos elemei
<i>Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> javasolt telekhatár megszűntet jel (kötelező, javasolt) építési hely telek be nem építhető része, közelelően megtartandó zöldfelület környezeti zajterhelés tekintetében feltétellel beépíthető terület <p>Egyéb szabályozási elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> közút területe magánút területe út-tengely gyalogút, gyalogos irány kötelező fásítás | <p>Védelem, korlátozás, kötelezettség</p> <p>Örökségvédelem</p> <ul style="list-style-type: none"> régészeti lelőhely <p>Táj-, természetvédelem
Nemzetközi táj-, és természetvédelem</p> <ul style="list-style-type: none"> Natura 2000 terület - madárvédelmi terület Natura 2000 terület - természetmegőrzési terület <p>Országos jelentőségű táj-, és természetvédelem</p> <ul style="list-style-type: none"> országos ökológiai hálózat - magterület országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület tájképvédelmi terület <p>Környezetvédelem, egyéb korlátozó tényezők</p> <ul style="list-style-type: none"> vízbázis hidrogeológiai "B" védőterület vízbázis hidrogeológiai "B" védődíom országos vízminőségvédelmi terület tervezett szennyvíztámelő szaghatásvédelmi védőterülettel <p>Közművek korlátozásai</p> <ul style="list-style-type: none"> 132 kV-os villamosenergia fűelosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel regionális ivóvízvezeték és védőtávolsága <p>Egyes sajátos jogintézmények</p> <ul style="list-style-type: none"> beültetési kötelezettséggel érintett terület határa telekcsoport újraosztással érintett terület határa elővásárlási joggal érintett terület határa |
|--|---|

- Beépítésre szánt területek építési övezetei**
- kertvárosias lakóterület
 - falusias lakóterület
 - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - üdülőházas üdülőterület
 - rekreációs célú különleges terület
 - szabadidőközpont és idegenforgalmi célú különleges terület

- Beépítésre nem szánt területek övezetei**
- közúti közlekedési terület
 - zöldterület
 - védelmi erdőterület
 - vízgazdálkodási terület
 - temető különleges terület
 - sportolási célú különleges terület
 - zöldterületi funkciójú különleges, beépítésre nem szánt terület
 - rekreációs célú különleges, beépítésre nem szánt terület
 - közműterület

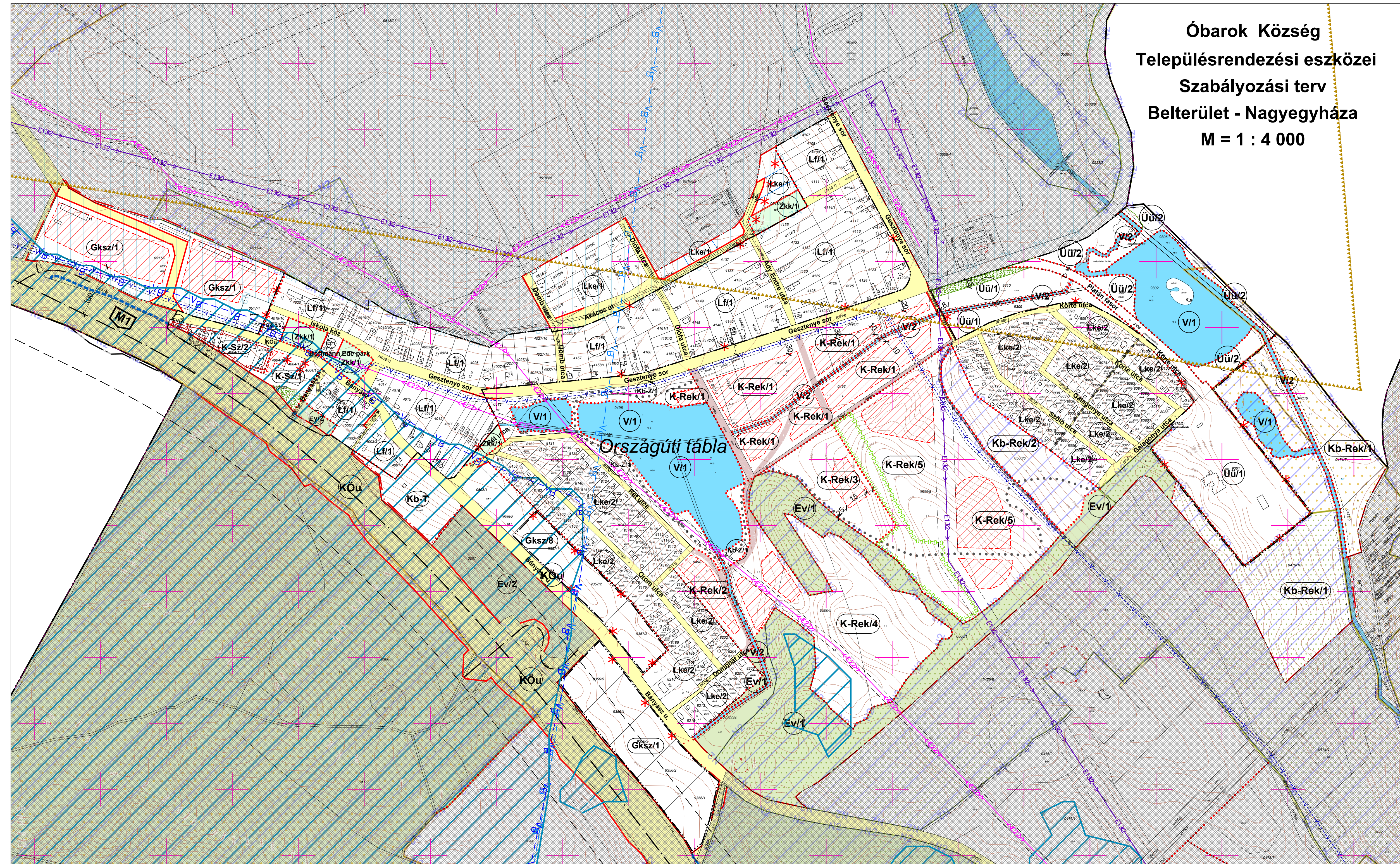
A szabályozási terv csak a helyi építési szabályzattal együtt érvényes!
1. melléklet a 11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelethez

 PLANNER-T TELEPÜLÉSTERVEZÉSI KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. H-1016 BUDAPEST, NAPHEGY U. 26.	Megrendelő: Óbarok Község Önkormányzat 2063 Óbarok, Iskola u. 3. tel.: (36-22) 704 147 honlap: www.obarok.hu		Torzszám: P.01/2018
	Munka megnevezése: Óbarok Község Településrendezési eszközei		Rajzszám: BSZT-1
	Szabályozási terv Belterület - Óbarok		
	Ügyvezető, Generáltervező: Horváth Gergely TT/1 01-1120 PLANNER-T Kft.	Tájékoztató, Környezetalkotás: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenko Judit TT/1, TK/1 01-5156 'Sigmund Katalin tájépítésműve TÁJOLÓ-TERV Kft.	Közlekedés: Heckenast Judit TR-KT 01-5295 Energia közművek: Hanczár Zsoltné TE, TH, TV-T 01-2418 Vízi közművek: Bíró Attila TE, TH, TV 01-2456

Óbarok Község Településrendezési eszközei Szabályozási terv Belterület - Nagyegyháza M = 1 : 4 000

JELMAGYARÁZAT

- Alaptérképi elemek**
- a KSZT jelű tervlapon szabályozott területek
 - igazgatási határ
 - belterületi határ
 - tervezett belterületi határ
- Szabályozási alapelemek**
- szabályozási vonal (tervezett köztérületi telekhatár)
 - szabályozási szélesség (m)
 - építési övezet, övezet határa
 - építési övezet, övezet jele
- Szabályozás másodlagos elemei**
Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek
- javasolt telekhatár
 - megszűntető jel (kötelező, javasolt)
 - építési hely
 - telek be nem építhető része, közelemben megtartandó zöldfelület
 - környezeti zajterhelés tekintetében feltétellel beépíthető terület
- Egyéb szabályozási elemek**
- közút területe
 - magánút területe
 - út-tengely
 - gyalogút, gyalogos irány
- Védelem, korlátozás, kötelezettség**
- Örökségvédelem**
- régészeti lelőhely
- Táj-, természetvédelem**
- Natura 2000 terület - madárvédelmi terület
 - Natura 2000 terület - természetmegőrzési terület
 - Országos jelentőségű táj-, és természetvédelem
 - országos ökológiai hálózat - magterület
 - országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület
 - tájképvédelmi terület
- Környezetvédelem, egyéb korlátozó tényezők**
- felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület (egykori mélyművelésű bányá telkének határa)
 - vízbázis hidrogeológiai "B" védőterület
 - vízbázis hidrogeológiai "B" védődídm
 - országos vízminőségvédelmi terület
- Közművek korlátozásai**
- 132 kV-os villamosenergia főlosztóhálózat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
 - 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
 - regionális ivóvízvezeték és védőtávolsága
- Egyes sajátos jogintézmények**
- beültetési kötelezettséggel érintett terület határa
 - elővásárlási joggal érintett terület határa



- Beépítésre szánt területek építési övezetei**
- kertvárosias lakóterület
 - falusias lakóterület
 - kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
 - üdülőházas üdülőterület
 - rekreációs célú különleges terület
 - szabadidőközpont és idegenforgalmi célú különleges terület
- Beépítésre nem szánt területek övezetei**
- közúti közlekedési terület
 - zöldterület
 - védelmi erdőterület
 - vizgazdálkodási terület
 - temető különleges terület
 - sportolási célú különleges terület
 - zöldterületi funkciójú különleges, beépítésre nem szánt terület
 - rekreációs célú különleges, beépítésre nem szánt terület
 - közműterület

A szabályozási terv csak a helyi építési szabályzattal együtt érvényes!
2. melléklet a 11/2022.(IX.23.) önkormányzati rendelethez

Óbarok Község Önkormányzat 2063 Óbarok, Iskola u. 3. tel.: (36-22) 704 147 honlap: www.obarok.hu		Törzsszám: P.01/2018
Óbarok Község Településrendezési eszközei		Rajpszám: BSZT-2
Szabályozási terv Belterület - Nagyegyháza		
Megrendelő: Munka megnevezése: Munkarész megnevezése:	Ügyvezető, Generáltervező: Horváth Gergely TT/1 01-1120 PLANNER-T Kft. Településtervezés: Zétényi Zsófia TT/1, TR 01-2407 PLANNER-T Kft.	Tájrendezés, környezetalkítás: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Jaczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 *Szigmond Katalin tájépítésmérnök TÁJOLÓ-TERV Kft.
Közlekedés: Heckenast Judit TRk-T 01-5295 Energia közművek: Hanczár Zsoltné TE, TH, TV, TV-T 01-2418 Víz közművek: Biro Attila TE, TH, TV 01-2456	M = 1 : 4 000 2022.09.	

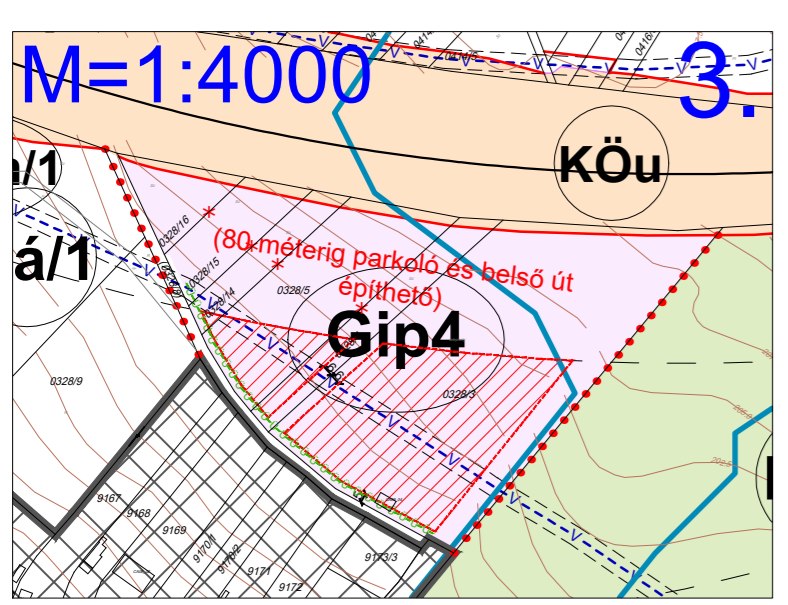
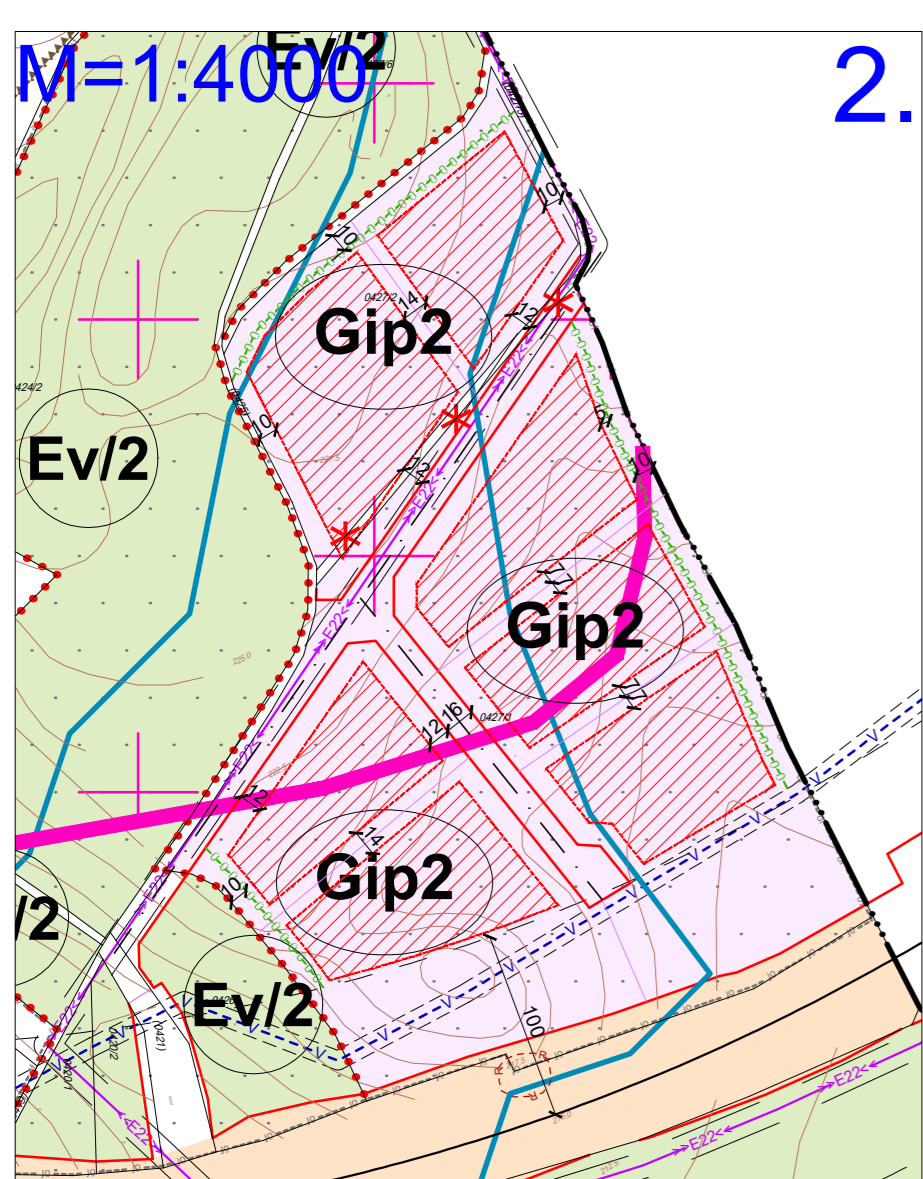
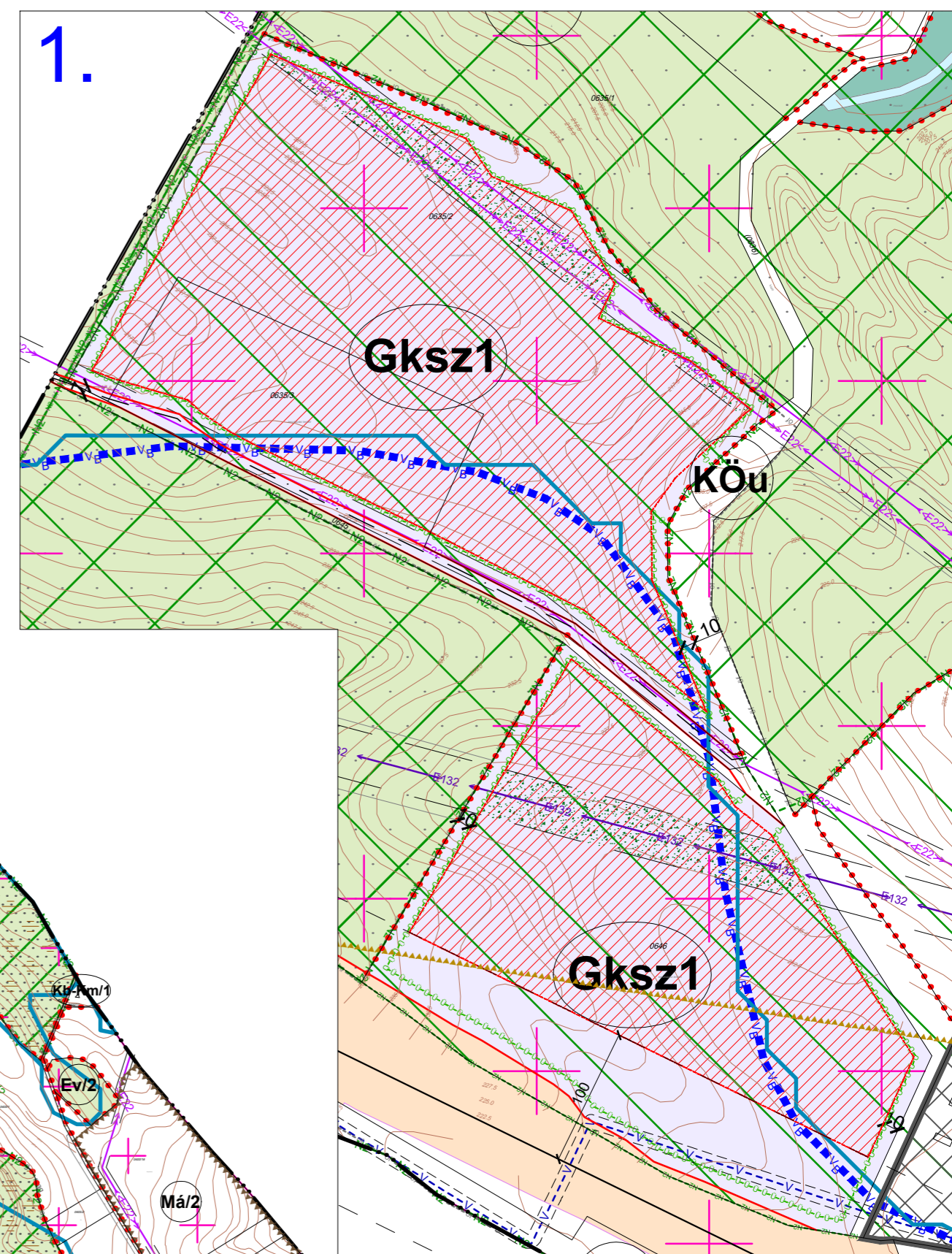
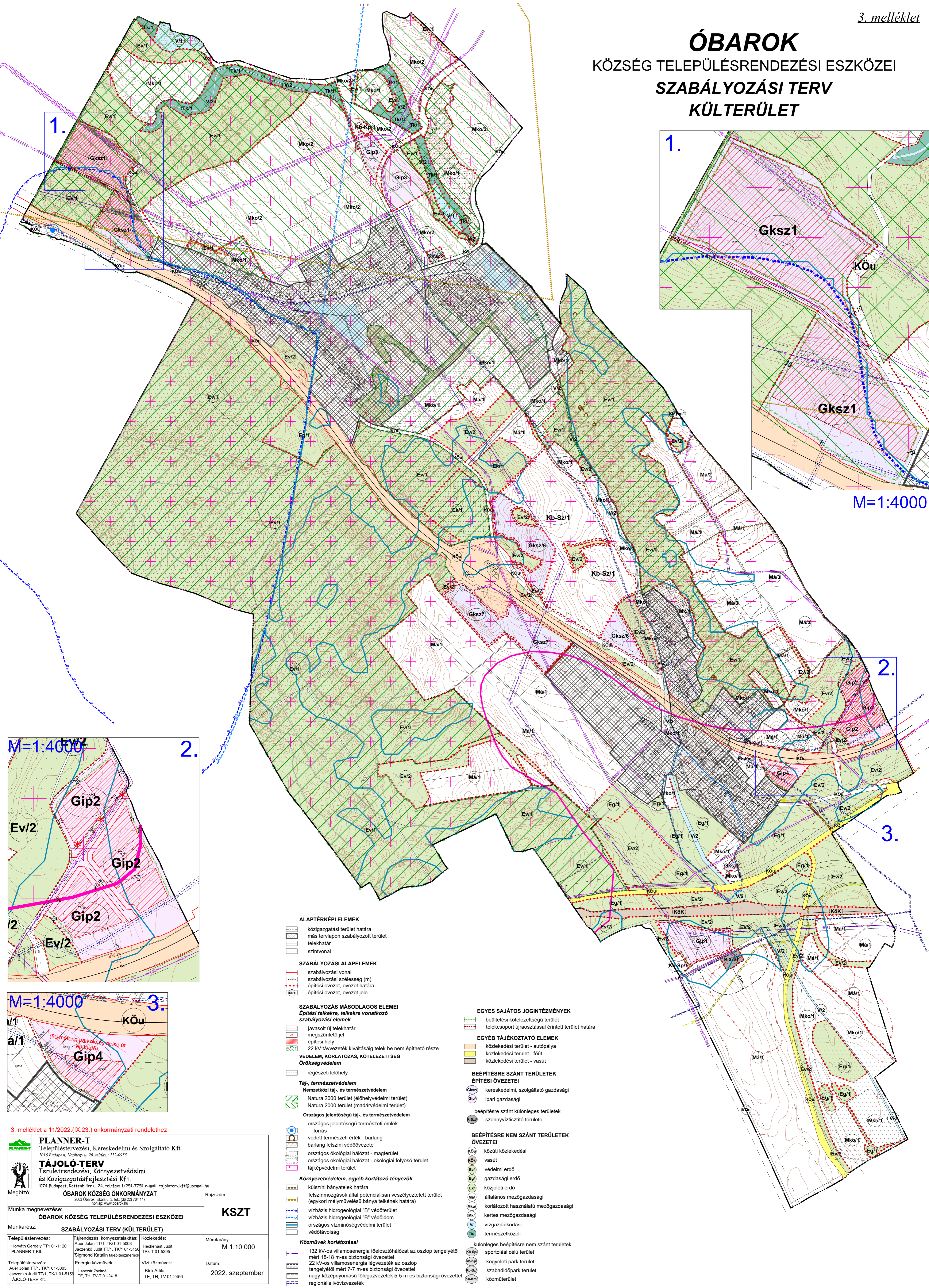
Készült az állami alapadatok felhasználásával

ÓBAROK

KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

SZABÁLYOZÁSI TERV

KÜLTERÜLET



- ALAPTÉRKEPI ELEMEK**
- közigazgatási terület határa
 - más terviben szabályozott terület telekhatár
 - szintvonal
- SZABÁLYOZÁSI ALAPELEMEK**
- szabályozási vonal
 - szabályozási szélesség (m)
 - építési övezet, övezet határa
 - építési övezet, övezet jele
- SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**
Építési telkekre, telkekre vonatkozó szabályozási elemek
- javasolt új telekhatár megszűntető jel
 - építési hely
 - 22 kV távvezeték kiváltásig telek nem építhető része
- VEDELEM, KORLÁTOZÁS, KÖTELEZTETTSÉG**
Örökségvédelem
- régészeti lelőhely
- Táj-, természetvédelem**
Nemzetközi táj-, és természetvédelem
- Natura 2000 terület (élellyvédelmi terület)
 - Natura 2000 terület (madárvédelmi terület)
- Országos jelentőségű táj-, és természetvédelem**
országos jelentőségű természeti emlékek
- forrás
 - védett természeti érték - barlang
 - barlang felszíni védőövezete
 - országos ökológiai hálózat - magterület
 - országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó terület
 - tájképvédelmi terület
- Környezetvédelem, egyéb korlátozó tényezők**
- külszíni bányatelek határa
 - felszínmozgások által potenciálisan veszélyeztetett terület (egykori mélyművelésű bánya telkének határa)
 - vízbázis hidrogeológiai "B" védőterület
 - vízbázis hidrogeológiai "B" védőterület
 - országos vízminőségvédelmi terület
 - védőtávolság
- Közművek korlátozásai**
- 132 kV-os villamosenergia főelosztóházat az oszlop tengelyétől mért 18-18 m-es biztonsági övezettel
 - 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 7-7 m-es biztonsági övezettel
 - nagy-középnomású földgázvezeték 5-5 m-es biztonsági övezettel
 - regionális ivóvízvezeték

- EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**
- beültetési kötelezettségű terület
 - telekcsoport újraosztással érintett terület határa
- EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**
- közlekedési terület - autópálya
 - közlekedési terület - fűt
 - közlekedési terület - vasút
- BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági
 - ipari gazdasági
 - beépítésre szánt különleges területek
 - szennyvíztisztító területe
- BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**
ÖVEZETEI
- közúti közlekedési
 - vasút
 - védelmi erdő
 - gazdasági erdő
 - közjóléti erdő
 - általános mezőgazdasági
 - korlátozott használatú mezőgazdasági
 - kertés mezőgazdasági
 - vízgazdálkodási
 - természetközeli
 - különleges beépítésre nem szánt területek
 - sportolási célú terület
 - kegyeleti park terület
 - szabadidőpark terület
 - közműterület

3. melléklet a 11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelethez

PLANNER-T
Településrendezési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
1016 Budapest, Naphegy u. 26. tel/fax: 212-0953

TÁJOLÓ-TERV
Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. tel/fax: 1/251-7751 e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu

Megbízó: **ÓBAROK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT**
2653 Óbárfalva u. 3. tel: (06-23) 704 147 honlap: www.obarok.hu

Munka megnevezése: **ÓBAROK KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI**

Munkarész: **SZABÁLYOZÁSI TERV (KÜLTERÜLET)**

Rajzszám: **KSZT**

Méretarány: **M 1:10 000**

Településrendezés: Tájrendezés, környezetalkotás: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Horváth Gergely TT1 01-1120 PLANNER-T Kft. Jáczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 Sigmund Katalin tájépítésmérnök

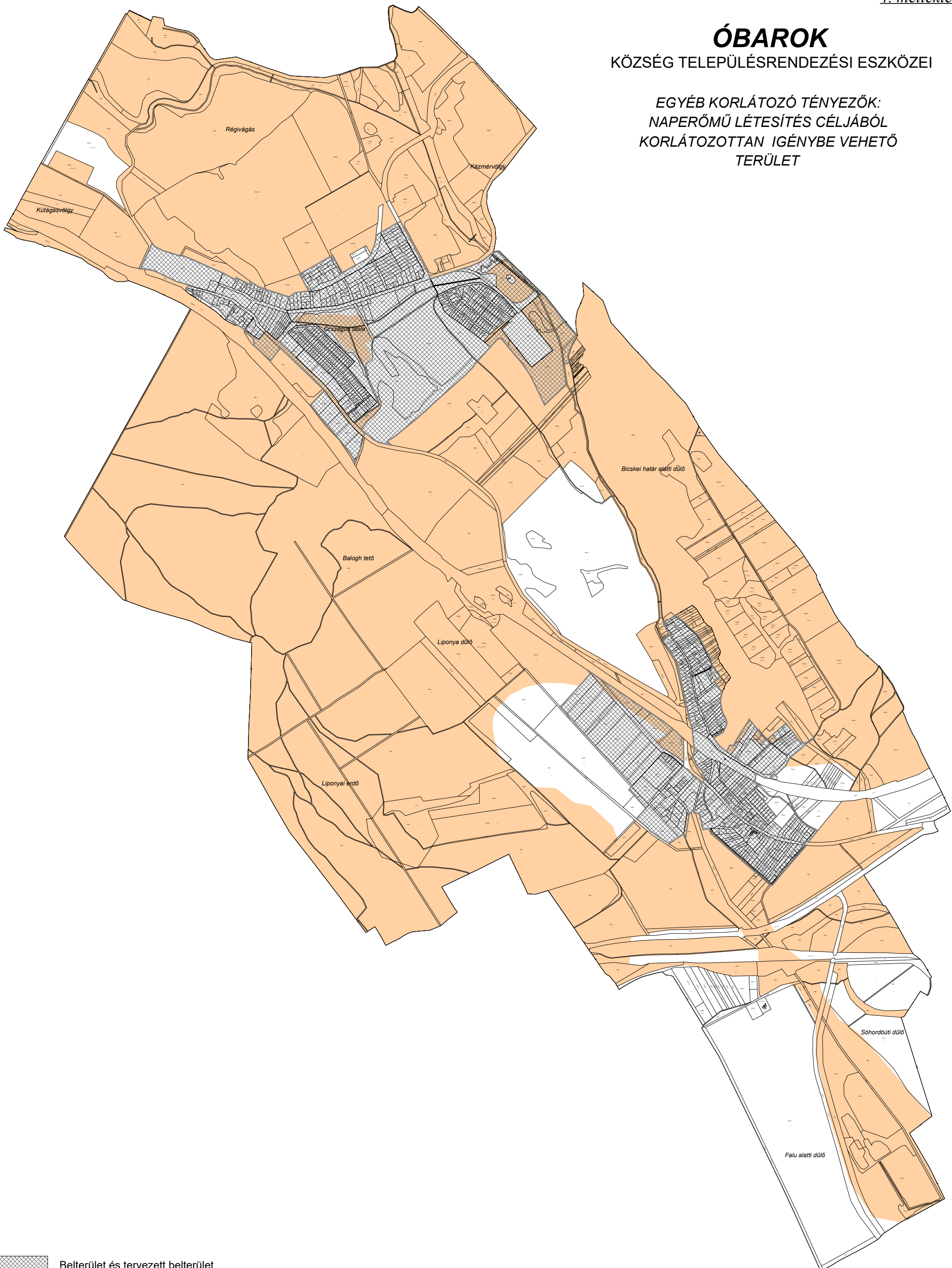
Településrendezés: Energia közművek: Víz közművek: Auer Jolán TT/1, TK/1 01-5003 Hanczár Zsoltné Biró Attila Jáczenkó Judit TT/1, TK/1 01-5156 TÁJOLÓ-TERV Kft. TE, TH, TV, T 01-2418 TE, TH, TV 01-2456



Dátum: **2022. szeptember**

ÓBAROK




KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK:
NAPERŐMŰ LÉTESÍTÉS CÉLJÁBÓL
KORLÁTOZOTTAN IGÉNYBE VEHETŐ
TERÜLET



 Belterület és tervezett belterület
 Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület

4. melléklet a 11/2022. (IX.23.) önkormányzati rendelethez

<p>Megrendelő: ÓBAROK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT 2063 Óbarok, Iskola u. 3. tel.: (36-22) 704 147 honlap: www.obarok.hu</p>	<p>Generál tervező:  PLANNER-T Településtervezési, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. 1016 Budapest, Naphegy u. 26. tel/fax.: 212-0955</p>	<p>Szakági tervező cég: TÁJOLÓ-TERV KFT. 1074 BUDAPEST, ROTTENBILLER U. 24. e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu</p>	<p>Felelős szakági tervező: AUER JOLÁN  TT/1, TK/1 01-5003 JACZENKÓ JUDIT  TT/1, TK/1 01-5156</p>	<p>Tervező: 'SIGMOND KATALIN OKL. TÁJÉPÍTÉSZMÉRNÖK</p>	<p>Méretarány: M= 1:20 000 Dátum: 2022. szeptember</p>
--	--	--	---	---	--

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSI HATÁRÉRTÉKEI

1. Beépítésre szánt területek építési övezeteinek beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1.	AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET		AZ ÉPÍTÉSI TELEK					AZ ÉPÜLET	
2.	Építési övezet jele	Beépítés módja	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti építés legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	Egyéb előírás, megjegyzés
3.	Lakóterületek építési övezetei								
4.	Lke/1	SZ	1000	16	30	30	50	4,5	1 telken belül max. épületszám: 2 1 épületen belül max. lakásszám: 4 előkert: 5m oldalkert: 5m hátsókert: 6m
5.	Lke/2	O	550	14	30	30	50	4,5	1 telken belül max. épületszám: 2 1 épületen belül max. lakásszám: 2 előkert: 5m oldalkert: 4m hátsókert: 6m
6.	Lke/3	O	550	14	30	30	50	5,5	1 telken belül max. épületszám: 2 1 épületen belül max. lakásszám: 2 előkert: 5m oldalkert: 4m hátsókert: 6m
7.	Lf/1	O	800	14	30	30	40	4,5	előkert: K oldalkert: 4m hátsókert: 6m
8.	Lf/2	O	550	14	30	30	40	4,5	előkert: K oldalkert: 4m hátsókert: 6m
9.	Lf/3	O	550	12	30	30	40	4,5	
10.	Gazdasági területek építési övezetei								
11.	Gks/1	SZ	3000		60	60	20	12,0	
12.	Gks/2	K	K		40	40	35	9,0	0352/6 hrsz
13.	Gks/3	K	K		30	30	40	9,0	Nagygyháza
14.	Gks/4	SZ	2000		35	35	35	9,0	lakó rendeltetés nem létesíthető
15.	Gks/5	SZ	2000		45	45	20	9,0	
16.	Gks/6	SZ	3000		35	35	30	7,5	autópályától É-ra, Óbarok Nagygyháza között
17.	Gks/7	SZ	3000		40	40	30	12,0	
18.	Gks/8	SZ	3000	25	30		40	7,5	lakó rendeltetés nem létesíthető
19.	Gks/9	O	1000	25	30		40	6,0	9111/2 hrsz
20.	Gks/10	O	800	25	30		40	4,5	Óbarok belterület
21.	Gip/1	SZ	5000		40	40	30	9,0	vasúttól délre
22.	Gip/2	SZ	5000	30	40	50	25	12,0	autópályától É-ra 6/2005. (IX.10.) önk. rendelet szerint
23.	Gip/3	SZ	3000		25	25	35	12,0	Nagygyháza
24.	Gip/4	SZ	3000	30	40	40	35	9,0	autópályától D-re
25.	Üdülőterületek építési övezetei								

26.	Üü/1	SZ	1000		15		60	6,0	
27.	Üü/2	SZ	4000		12		60	6,0	
28.	Különleges beépítésre szánt területek építési övezetei								
29.	K-Sz/1	SZ	3000	-	20		50	6,0	
30.	K-Sz/2	SZ	800	-	40		40	6,0	
31.	K-Rek/1	SZ	1000	16	40		40	6,0	
32.	K-Rek/2	O	1000	16	30		40	4,5	
33.	K-Rek/3	SZ	2000	25	15		70	7,5	
34.	K-Rek/4	SZ	3000	30	10		80	7,5	
35.	K-Rek/5	SZ	5000	50	15		70	4,5	
36.	K-Szt	SZ	K	-	10	-	40	7,5	

2. Beépítésre nem szánt területek övezeteinek beépítési határértékei

	A	B	C	D	E	F	G
1.	AZ ÖVEZET		A TELEK			AZ ÉPÜLET	Egyéb előírás, megjegyzés
2.	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A beépíthető telek legkisebb telekterülete (m ²)	A beépíthető telek legkisebb szélessége (m)	A megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Legnagyobb épületmagassága (m)	
3.	Zöldterület övezetei						
4.	Zkk/1	SZ	1500	-	2	4,5	
5.	Zkk/2	-	-	-	-	-	
6.	Erdőterületek övezetei						
7.	Ev/1	-	-	-	-	-	
8.	Ev/2	-	-	-	-	-	
9.	Eg	SZ	1 ha	-	0,5	4,5	
10.	Ek	SZ	5 ha	-	5	5,5	
11.	Mezőgazdasági területek övezetei						
12.	Mk/1	SZ	1500	14	3, de legfeljebb 50 m ²	4,5	kialakítható legkisebb telek nagysága: 1500 m ² , legkisebb telek szélessége: 14 m
13.	Má/1	SZ	2 ha	30	3	5,5	kialakítható legkisebb telek nagysága: 3000 m ² , legkisebb telek szélessége: 30 m
14.	Má/2	SZ	5 ha	30	4	9,0	kialakítható legkisebb telek nagysága: 5 ha, legkisebb telek szélessége: 30 m
15.	Má/3	SZ	5 ha	30	2	9,0	kialakítható legkisebb telek nagysága: 5 ha, legkisebb telek szélessége: 30 m
16.	Mko/1	SZ	5 ha	30	3	4,5	kialakítható legkisebb telek nagysága: 3000 m ² , legkisebb telek szélessége: 30 m
17.	Mko/2	SZ	3 ha	30	3	5,5	kialakítható legkisebb telek nagysága: 3000 m ² , legkisebb telek szélessége: 30 m
18.	Vízgazdálkodási területek övezetei						
19.	V/1	-	-	-	-	-	
20.	V/2	-	-	-	-	-	
21.	Természetközeli terület övezetei						
22.	Tk/1	-	-	-	-	-	
23.	Különleges beépítésre nem szánt területek építési övezetei						
24.	Kb-T	SZ	5000	-	10	7,5	a zöldfelület legkisebb mértéke: 65 %
25.	Kb-Sp/1	SZ	5000	-	10	7,5	a zöldfelület legkisebb mértéke: 55 %

26.	Kb-Rek/1	SZ	4000	30	10	6,0	a zöldfelület legkisebb mértéke: 85 %, melybe a vízfelület is beszámítható
27.	Kb-Rek/2	SZ	15 000	-	1	4,5	
28.	Kb-Sz/1	SZ	1 ha	30	10	6,0	
29.	Kb-Kp/1	-	-	-	-	-	
30.	Kb-Z/1	SZ	K	-	2	4,5	
31.	Kb-Km/1	SZ	K	-	10	-	

3. Rövidítések:

3.1. SZ: szabadon álló beépítési mód

3.2. O: oldalhatáron álló beépítési mód

3.3. K: kialakult állapot

**AZ ÖNKORMÁNYZAT ELŐVÁSÁRLÁSI JOGÁVAL ÉRINTETT INGATLANOK
JEGYZÉKE**

	A	B
1	hrsz	településrendezési cél
2	9126/2	A településközpont fejlesztése részeként a Polgármesteri Hivatal működéséhez, rendezvényeihez szükséges parkolók, tároló vagy kiszolgáló helyiségek kialakítása céljára.
3	9127	A településközpont fejlesztése részeként a Polgármesteri Hivatal működéséhez, rendezvényeihez szükséges parkolók, tároló vagy kiszolgáló helyiségek kialakítása céljára.
4	9233/4	Saját tulajdonú bérlakások kialakítása.
5	9233/15	Saját tulajdonú bérlakások kialakítása.
6	4004/4	A Nagyegyházán található Faluház udvarának bővítése, a faluház működtetése céljából.
7	4004/12	A Nagyegyházán található Faluház rendezvényein, valamint a szintén szomszédos Hangistálló rendezvényein nagy számmal megjelenő gépjárművek parkolására helybiztosítás, az ingatlanon található épület átalakításával újabb közösségi színtér kialakítása.
8	4004/19	A 4 lakásból álló épületben az Önkormányzatnak is van már tulajdonjoga. Az épületben található másik lakások önkormányzati tulajdonba kerülésével rendezett környezetű és felújított lakások kialakítása.

Végső előterjesztői indokolás

A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva a régi rendelet hatályon kívül helyezésével a helyi építési szabályzatról új rendeletet alkotott a szakigazgatási hatóságok véleményének kikérésével.