

Lébény Város Önkormányzat Képviselő-testületének
8/2021. (VII. 19) önkormányzati rendelete
Lébény Város Helyi Építési Szabályzatáról

Lébény Város Önkormányzat Képviselő-testülete 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, 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 következőket rendeli el:

I. fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) Jelen rendelet hatálya Lébény város teljes közigazgatási területére kiterjed.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyat és más építményt, építményrészt, épületegyüttest tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak, Lébény településképi rendeletének és jelen rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. javasolt telekhatár: a javasolt telekhatár betartása nem kötelező, jelen rendelet övezeti és egyéb előírásainak megfelelően alakíthatók telkek a javasolt telekhatárral meghatározottól eltérően is.
2. fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek
3. főépület: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület,
4. melléképület: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését segítő, kiegészítő rendeltetésű épület.

II. fejezet

A terület-felhasználás rendszere és a terület-felhasználás általános követelményei

3. Szabályozási elemek, övezeti besorolások, a telekalakítás szabályai

3. §

Lébény Város Helyi Építési szabályzata (a továbbiakban: Rendelet) az alábbi mellékletekkel együtt érvényes:

1. melléklet – TH-19-02-112 munkaszámú SZ-1 jelű szabályozási tervlap
2. melléklet – TH-19-02-112 munkaszámú SZ-2 jelű szabályozási tervlap
3. melléklet – TH-19-02-112 munkaszámú SZ-3 jelű szabályozási tervlap
4. melléklet – Telekalakítási és beépítési előírások
5. melléklet – Mintakeresztaszelvények
6. melléklet – Természetvédelem

4. §

(1) A szabályozási és övezeti terv a tervezési területet az 1-4. mellékletben szabályozott övezetekre bontja.

(2) A szabályozási tervlapon rögzített, telek határra nem illeszkedő, azonos területfelhasználási egységbe tartozó lakóövezetek között lévő övezethatárt, annak 20-20 m-es sávjában, telekhatárra illeszkedőnek kell tekinteni.

5. §

A rendelet 1-3. mellékletében javasolt telekhatárral, javasolt megszüntető jellel, vagy a kettő együttes alkalmazásával jelölt telekalakítás ajánlás.

6. §

(1) Azok a telkek, amelyek megfelelnek az övezeti előírásoknak, telekalakítás végrehajtása nélkül is beépíthetők, azonban azon telkek, amelyeknek mérete nem felel meg az övezeti előírásoknak, csak a jelölt telekalakítások végrehajtása után építhetők be.

(2) Kialakult beépítésű területek esetén, ha az ajánlott telekalakítás vagy az övezetre előírt minimális telekterület kialakítása a tulajdonviszonyok miatt nem valósítható meg, a telek a tömb övezeti előírásainak megfelelően beépíthető.

(3) Kötelező szabályozási elemek:

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

(4) A szabályozási terv felületként megjelenő kötelező szabályozási elemei:

- a) közlekedési célú közterület – autópálya,
- b) közlekedési célú közterület – országos közút,
- c) közlekedési célú közterület – országos mellékút,
- d) közlekedési célú közterület – helyi út,

- e) közlekedési célú közterület – gyalogút,
- f) zöldterület – közpark,
- g) vízgazdálkodási terület,
- h) építési hely,
- i) telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó/megtartandó területe,
- j) telek be nem építhető területe.

(5) A szabályozási terv sajátos jogintézményei:

- a) beültetési kötelezettséggel érintett terület,
- b) kötelezően megtartandó/megújítandó fasor.

4. A létesítmények elhelyezésének és kialakításának szabályai

7. §

Épület, építmény beépítésre szánt területen csak építési telken vagy közterületen helyezhető el.

8. §

Az M1 autópálya burkolatszélétől emberi tartózkodás céljára szolgáló építmény (iroda, üzemegeység stb.) 100 méteren belül, emberi tartózkodásra nem alkalmas építmény (raktár, tárolók stb.) 80 méteren belül, utak, parkolók 60 méteren belül nem alakíthatók ki.

9. §

(1) Már kialakult beépítésű tömbben, ahol az övezeti jelben oldalhatáron álló beépítés szerepel, az utcában már kialakult oldalhatáron kell az épületet elhelyezni. Oldalhatáron álló beépítés esetén

(2) Újonnan kialakuló utcák esetében, ahol az övezeti jelben oldalhatáron álló beépítés szerepel és a szabályozási terv nem jelöli ki az építési helyet, az alábbi módon kell az épületeket elhelyezni:

- a) kelet-nyugati fekvésű teleknél az északi oldalhatáron,
- b) dél-kelet – észak-nyugati fekvésű teleknél az észak-keleti oldalhatáron,
- c) észak-kelet – dél-nyugati fekvésű teleknél az észak-nyugati oldalhatáron,
- d) észak-déli fekvésű teleknél a keleti oldalhatáron.

(3) Oldalhatáron álló építési hely esetén az elő-oldal- és hátsókerti méretek betartásával kialakuló építési helyen belül az épület szabadon állóként is elhelyezhető.

(4) Az építési hely meghatározásánál elsődlegesen a szabályozási tervet kell figyelembe venni, amennyiben a szabályozási terven nem kerül meghatározásra az építési hely, akkor az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

(5) Telekalakítás esetén, amennyiben a telekalakítás az építési hely szabályozási terven kijelölt területét is érinti, a telekalakítást követően a szabályozási terven kijelölt építési helyet úgy kell figyelembe venni, hogy a két építési hely között lévő megszűnő, érintett oldal vagy hátsókerti rész is építési hellyé válik.

(6) Saroktelkek esetében az építési helyet meghatározó előkert határvonalak az adott utcákban kialakult előkertek vonalához kell, hogy illeszkedjen.

5. A telekalakítás általános szabálya

10. §

(1) Településközpont vegyes, falusias, kertvárosias és kisvárosi lakóterületen az egyes telkek és a saroktelkek minimum 16 méteres mélység esetén oszthatók meg, az övezeti paraméterek figyelembevétele mellett és un. fekvőtelekként építhetők be, az épületmagassággal megegyező méretű oldal és hátsó kert figyelembevételével. Az épület előkert elhagyásával is elhelyezhető, ha a telek előtt a közlekedési terület szabályozási szélessége minimum 9 méter.

(2) A szabályozási terven javasolt telekhatárokkal nem jelölt telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókert mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

(3) Az építési telek a rendezési terv szerint akkor tekinthető kialakultnak, amennyiben a kötelező szabályozási vonallal határolt, a telek közterületi kapcsolatát biztosító közterület kialakítása és az önkormányzati úthoz történt csatlakozás megtörtént.

(4) Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti előírásokat nem kell alkalmazni. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.

(5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek.

11. §

(1) Magánút céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, illetve övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítésére alkalmas helyet kell biztosítani.

(2) Magánút legkisebb szélessége 12 m lehet.

6. A kialakult esetekre vonatkozó rendelkezések

12. §

(1) Az építési övezeti előírásoktól eltérően kialakult telekméreteket, telekhasználatot, vagy megvalósult épületet és bármely más, a követelményeknek meg nem felelő övezeti tényezőt, ha az jogszerűen vagy jóhiszeműen valósult meg jelen rendelet közreadása előtt, kialakultnak kell tekinteni.

(2) Ha a beépítettség mértéke magasabb vagy a telek területe kisebb a megengedettnél, akkor a telken meglévő épület felújítható, átalakítható, de sem a beépítettség, sem a épületmagasság nem növelhető. A szintterület növelése a tetőtér beépítésével lehetséges.

(3) Amennyiben a telek területe kisebb a megengedettnél és a telekhatár módosítása semmilyen módon nem lehetséges, valamint a rajta lévő épület elbontásra kerül, a telek az övezeti előírásoknak megfelelően beépíthető.

(4) Az övezeti előírásoknak nem megfelelő, kialakult épületmagasságok esetén az épület felújítható, átalakítható, de az épületmagasság nem növelhető. Új épület építéskor az övezeti előírásoknak megfelelő épületmagasságot kell az építési telken alkalmazni.

(5) Az építési telekre már korábban túlnyomórészt felosztott telektömb területén, amennyiben a kialakult telek valamely mérete nem felel meg az övezeti előírásokban rögzített, a beépítéshez szükséges minimális telekméreteknél a telek még beépíthető. Új telekosztást azonban csak a minimális a telekalakításhoz szükséges méretek betartásával lehetséges végezni.

7. Közterület alakításra vonatkozó előírások

13. §

(1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető

- a) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik;
- b) hulladékgyűjtő edények;
- c) közmű műtárgyak;
- d) köztisztasággal kapcsolatos építmények;
- e) szobor, díszkút, szakrális emlék, emlékmű;
- f) közlekedési zöldfelület, fasor;
- g) közparkoló.

(2) A felszín feletti berendezések, utcabútorok csak a terület tulajdonosa és kezelője hozzájárulásával helyezhetők el, amennyiben a gyalogos és gépjárműforgalom biztonsága sértetlen marad, biztosított az akadálymentes útmenti 0,5 m széles biztonsági sáv, akadálymentes legalább 1,5 m széles járdaszakasz, vagy gyalogos sáv.

(3) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.

(4) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:

- a) egyoldali fasor telepítendő 12 m – 16 m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,
- b) kétoldali fasor telepítendő a 16 m-nél szélesebb közterületeken.

8. A közművekre vonatkozó rendelkezések

14. §

- (1) A közüzemi közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatokat (továbbiakban közművek) és azok létesítményeit, valamint ezek vonatkozó jogszabályok, szabványok szerinti védőtávolságait közterületen, vagy a közmű-üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani.
- (2) Közút területén közművek elhelyezéséhez az út kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (3) Közművek számára szolgalmi jogot új beépítésű területen csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol az építési korlátozást nem okoz.
- (4) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek kiépítéséről, vagy szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (5) A meglévő közművek szükségessé váló kiváltásakor a feleslegessé váló közművet el kell bontani, felhagyott közmű nem hagyható a helyén.
- (6) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (7) Új beépítés esetén az építési telekhez önálló közmű-bekötések létesítendők.
- (8) Az ivóvízhálózaton minimum 200 méterenként tűzcsapot kell elhelyezni.
- (9) Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója esetén csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.

15. §

- (1) A 20 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén, külterületen a tengelytől mért 6 m-es, belterületen a tengelytől mért 2,5 m-es védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (2) A 440 kV és 220 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20-20 méteres, a szélső száltól mért 13-13 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (3) A 120 kV-os nagyfeszültségű vezetékek mentén a tengelytől mért 20-20 méteres, a szélső száltól mért 13-13 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (4) A nagynyomású gátvezeték tengelytől mért 20-20 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.
- (5) A nagyközépnomású gátvezeték tengelytől mért 6-6 méteres védőtávolságon belül építmény csak a közmű szolgáltatójának engedélyével helyezhető el.

16. §

- (1) Új beépítésű területek, utcák kialakításánál a közművek védőtávolságának biztosítása, biztosíthatósága érdekében közterület-alakítási tervet kell készíteni.
- (2) A teljes közművel nem rendelkező területeken a közművek kiépítéséig a szennyvíztárolást zárt szennyvíztárolóval, vagy más korszerű közműpótló eszközzel kell megoldani.

(3) Új területek beépítésénél, új közterületek kialakításánál, vagy meglévő közterületek felújításánál a függelékben megadott mintakeresztszelvények szerint kell eljárni.

9. Gépjárműelhelyezés

17. §

A település területén saját telken belül egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani minden lakás, és üdülő önálló rendeltetési egysége után.

III. Fejezet

Környezet- és természetvédelmi követelmények

10. Levegőtisztaság védelem

18. §

(1) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha annak védő övezete lakóterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület) nem érint.

(2) A település területén diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben, takartan, vagy a kiporzás megakadályozása érdekében megfelelő felületkezelés mellett folytatható.

(3) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- és az építési hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el

11. Zaj- és rezgésvédelem

19. §

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

12. A föld védelme

20. §

- (1) A település területén feltöltések kialakítására a 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 a jogszabályban előírt mentesítést követően szabad.
- (2) Építési munkáknál a terület előkészítése során a termőföld védelméről, a talaj felső humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, kezeléséről, és a jogszabályban előírt 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 település területén talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.
- (4) 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.
- (5) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.
- (6) A település területén fokozott figyelmet kell fordítani a növényvédelemről szóló jogszabály előírásainak megfelelő folyamatos gyom-mentesítésre.
- (7) Teljes közművel el nem látott területeken a terület tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, kommunális és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és elszállításáról.
- (8) A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.

13. A felszíni és a felszín alatti vizek védelme

21. §

- (1) Beépítésre nem szánt területeken a Rábca-folyó, mint természetes és természetközeli vízfolyás parvonalától számított 50-50 méteres sávban épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) A felszíni vizekbe csak a vonatkozó jogszabály szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz és szennyvíz vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.
- (3) A tervezési terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolása szerint az érzékeny kategóriába tartozik.
- (4) A használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló hatályos jogszabály rendelkezéseit be kell tartani. A felszíni vizekbe a vonatkozó jogszabály szerinti 3. általános vízminőség-védelmi kategóriájának megfelelő minőségű szennyvíz és csapadékvíz vezethető.

(5) Nem burkolt felületen hulladék, vagy a talajra, a felszín alatti vizekre potenciálisan veszélyes anyag ideiglenesen sem helyezhető el.

(6) Hús vagy 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.

(7) A lakóterületek, településközponti vegyes és egyéb beépített területek szennyvizeit közcsontrába kell vezetni a mindenkori hatályos előírások határértékeinek betartásával, melyek jelenleg a vonatkozó jogszabály által előírt küszöbértékek. Azokon a területeken, melyek még nincsenek bekötve a szennyvízhálózatba, a közcsontra kiépítéséig a szennyvizet csak zárt rendszerű szennyvíztározóban lehet tárolni, szikkasztás a település teljes területén tilos.

(8) Beépítésre szánt területen az építési tevékenység csak közművesített telek vagy zárt szennyvíztároló berendezés megléte esetén kezdhető meg.

14. Árvízvédelem

22. §

(1) Állami kezelésű vízfolyások mentén 6-6 méteres, önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén 3-3 méteres sávot szabadon kell hagyni. Ezen sávokon belül fákat sem lehet telepíteni.

(2) Az elsőrendű árvízvédelmi fővonalak (töltések) lábánál a 10-10 méteres árvízvédekezési sávot szabadon kell hagyni.

(3) Hullámtéren a vízdali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggyödröt, munkagyödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani ill. a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság hozzájárulásával lehet.

15. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás

23. §

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

(2) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet. A hulladékudvar csak a védendő területek használatának zavarása nélkül, gazdasági építési övezetben üzemeltethető

(3) A település hulladékgyűjtési rendszerében kiemelt feladatként kell kezelni a szelektív hulladékgyűjtés és elszállítás fejlesztését. A hulladékgyűjtés minél szelektívebbé tételét minden lehetséges módon elő kell segíteni.

16. Egyéb környezetvédelmi követelmények

24. §

(1) A közterületek és a közforgalom számára megnyitott magánutak fenntartása során a természet és az épített környezet védelme érdekében csak a környezetet nem károsító fagy- és csúszásmentesítés alkalmazható.

(2) A település beépített és beépítésre szánt területétől számított 1000 méteres védőtávolságán belül hulladéklerakó (törmeléklerakó kivételével) vagy más egyéb bűzös, fertőzésveszélyes tevékenységet folytató telephely (kivéve mezőgazdasági üzemi területeket és ipari gazdasági területeket) újonnan nem létesíthető.

17. Természetvédelem

25. §

(1) A természetvédelemmel érintett területeken, védett területeken, valamint a vízfolyások és vízbárisok közelében talajjavításra szerves trágya és műtrágya helyett tőzeget vagy komposztot javasolt alkalmazni.

(2) Védett természeti területen a területhasználat és az építés a vonatkozó természetvédelmi jogszabályok (országos hatókörű jogszabályok, helyi természetvédelmi értékvédelmi rendelet), kezelési tervek előírásainak betartásával, a természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

(3) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kiemelten a vizes élőhelyek, vízfolyások és csatornák kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz. 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.

(4) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell. A természetközeli állapotú mederszakasszal rendelkező felszíni vízfolyás rendezése csak tájrehabilitációs terv alapján, azzal megalapozott vízjogi engedély szerint történhet.

IV. FEJEZET

Egyes építményfajtákra vonatkozó sajátos követelmények

18. Pavilon jellegű építmények

26. §

(1) Pavilon jellegű építmény csak külső árusítással létesíthető vagy üzemeltethető, határozott időtartamra.

(2) Pavilon jellegű építmény időszakos eseményekhez kapcsolódóan maximum 30 napra vendéglátó egység céljára is elhelyezhető. Ebben az esetben közterület-alakítási terv készítése nem szükséges.

(3) Pavilon jellegű építmény funkciója virág, hírlap fagylalt, népi iparművészeti, képző- és fotóművészeti termékek árusítása vagy turisztikai információ-szolgáltatás lehet.

19. Állattartás céljára szolgáló épületek

27. §

Nagy létszámú új nagyüzemi állattartó épületek a beépítésre szánt területek határától 500 méteren belül nem építhetők. Kivéve a mezőgazdasági üzemi területet és ipari gazdasági területeket, amelyen pl. fertőzésveszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez kapcsolódó létesítmények is elhelyezhetők.

20. Egyéb épületek, építmények

28. §

(1) Az épületek használatát kiegészítő funkciójú épületek (járműtároló, egyéb tároló építmények, kisipari vagy barkács műhely, műterem, kiskereskedelmi üzlet, kazánház) a fő funkciót hordozó épülettel azonos telekhatárra csatlakozó építési helyen belül építhető.

(2) Konténer, konténerház, mobilház, modulház csak az övezeti paraméterek figyelembe vételével és kizárólag az építési helyen belül helyezhető el.

(3) Felvonulási épület csak ideiglenesen, az építési munka bejelentett időtartamára létesíthető.

V. FEJEZET

Övezeti előírások – beépítésre szánt területek

21. Beépítésre szánt területek

29. §

(1) A beépítésre szánt terület a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre tagolódik.

(2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együttesen kell alkalmazni.

(3) A tervezési területen belül a beépítési módok az alábbiak:

- a) SZ: szabadon álló,
- b) O: oldalhatáron álló
- c) Z: zársorú

30. §

(1) Épületek elhelyezése:

a) már beépült utcák foghíjbeépítései esetén az elő- és oldalkert méreteknél egységesen az utcában, vagy az övezet területén már jellemzően kialakult méretekhez kell igazodni.

b) új beépítésű területeken, ahol a szabályozási terv nem jelöl építési helyet vagy építési vonalat, az elő-, oldal- és hátsókert méretek meghatározása az OTÉK 35-36. §-aiban, valamint a településképi rendeletben foglaltak figyelembevételével történhet.

(2) Az oldalhatáron álló beépítés esetén az előkerti, oldalkerti, hátsókerti méretek betartásával meghatározott építési helyen az épület – a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával - szabadon állóként is elhelyezhető.

(3) Településközpont vegyes területen és a lakóterületeken a kialakult beépítésű részeken, intézményi, egészségügyi, kulturális, kereskedelmi, szolgáltató funkció esetén a vonatkozó jogszabály által előírt parkoló szám közterületen is kialakítható a jogszabálynak megfelelően, amennyiben az a telek 500 m-es körzetében megvalósítható. Mindenképpen a telken belül vagy közvetlenül a telek előtti közterületszakaszon biztosítandók a fenti funkciójú ingatlanok közvetlen működéséhez szükséges parkolók (árufeltöltés stb.) valamint a mozgáskorlátozottak számára kialakított előírás szerinti számú parkoló.

(4) Az építési övezetek paramétereit területfelhasználási egységenként a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(5) Ahol a szabályozási terv új szabályozási vonalat jelöl, az utcai kerítést az új szabályozási vonalon kell elhelyezni.

22. Lakóterületek

31. §

(1) A lakóterületek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(3) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(4) Falusias lakóterületen max. 3 rendeltetési egység helyezhető el, amely rendeltetésből max. 2 rendeltetés lehet lakás.

(5) Kertvárosi lakóterületen:

a) Lke-1, Lke-2, Lke-3 jelű övezetben max. 3 rendeltetési egység helyezhető el,

b) Lke-4, Lke-5 övezetben

ba) 1300 m²-nél nagyobb építési telken maximum 5 rendeltetési egység helyezhető el,

bb) 1000-1300 közötti építési telken maximum 4 rendeltetési egység helyezhető el,

bc) 1000 m²-nél kisebb építési telken maximum 3 rendeltetési egység helyezhető el.

(6) Lakóterületen 20 méternél keskenyebb telken max. két rendeltetési egység helyezhető el.

(7) Lakóterületen három rendeltetési egység felett az épületet csak egy épülettömegben lehet elhelyezni.

(8) Lakóterületen a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek (OTÉK 12. §, 13. §, 14. §) helyezhetők el.

(9) A vonatkozó jogszabályban felsorolt jármű-elhelyezési igény 100 %-át telken belül kell kielégíteni.

(10) Lakóterületen nem helyezhető el 3,5 tonna önsúlynál nehezebb vagy az ilyet szállító jármű számára önálló parkolóhely vagy garázs vagy önálló garázs két jármű feletti célra.

23. Településközpont területek

32. §

(1) A településközpont területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

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

(3) A településközpont területén a vonatkozó jogszabály szerinti funkciójú épületek (OTÉK 16. §) helyezhetők el.

24. Általános gazdasági területek

33. §

(1) A gazdasági területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

34. §

(1) Általános esetben az övezetekben az előírt maximális épületmagasságot meghaladó, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

(2) Az általános gazdasági területeken terménytárolásra alkalmas silók, terményszárítók a telkek területének 10%-án magasság korlátozás nélkül építhetők. Ezen építményrészek az építmény beépítési számítása során figyelmen kívül hagyandók.

35. §

(1) Az általános gazdasági területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.

(2) Az általános gazdasági területen az övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatók.

(3) Az ipari területen a rendelet 1-3. melléklete által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

(4) Az általános gazdasági területen a rendelet 1-3. melléklete által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

25. Ipari gazdasági területek

36. §

- (1) Az ipari terület, olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. A területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (2) Általános esetben az övezetekben az előírt maximális épületmagasságot meghaladó, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.
- (3) Az ipari területeken a terménytárolásra alkalmas silók, terményszárítók a telek területének 10%-án magasság korlátozás nélkül építhetők. Ezen építményrészek az építmény beépítési számítása során figyelmen kívül hagyandók.
- (4) Az ipari területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
- (5) Az ipari területen az övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatók.
- (6) Az ipari területen a rendelet 1-3. melléklete által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
- (7) Az ipari területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

26. Kereskedelmi szolgáltató területek

37. §

- (1) A kereskedelmi szolgáltató területek övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 4. melléklete tartalmazza.
- (2) A kereskedelmi szolgáltató terület, elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató területen lakó rendeltetés a vonatkozó jogszabály szerint (OTÉK 19.§) helyezhető el.
- (4) Általános esetben az övezetekben az előírt maximális épületmagasságot meghaladó, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.
- (5) A kereskedelmi szolgáltató területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt a jogszabálynak megfelelően kell teljesíteni.
- (6) A kereskedelmi szolgáltató területen az övezetekben a telkek korlátlanul összevonhatók.
- (7) A kereskedelmi szolgáltató területen a rendelet 1-3. melléklete által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

27. Különleges területek

38. §

- (1) A különleges területek övezeti tagolását a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) A 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, illetve speciális területhasználatuk miatt nem illeszthetők az egyéb területfelhasználási kategóriák sorába.

(3) A település területén belül a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv az építési sajátosságaiknak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően a következő beépítésre szánt különleges területeket határozza meg:

- | | |
|----------|---|
| a) Kkert | Különleges kertészet terület |
| b) Ksp | Különleges sport és szabadidős terület |
| c) Kt | Különleges temető terület |
| d) Kkö | Különleges közmű terület |
| e) Ktif | Különleges turisztikai idegenforgalmi terület |
| f) Mü | Különleges mezőgazdasági üzemi terület |

28. Különleges – kertészet terület

39. §

(1) A különleges kertészet területen a mezőgazdasági növénytermesztést szolgáló épületek, építmények, szolgálati lakás, iroda, szociális létesítmények, raktárak helyezhetők el.

(2) A különleges kertészet területen a rendelet 1-3. melléklete által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

(3) A különleges kertészet területen a telkek korlátlanul összevonhatók.

(4) Általános esetben az övezetben az előírt maximális épületmagasságot meghaladó, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

(5) Az övezetben a terménytárolásra alkalmas silók, terményszárítók a telek területének 10%-án magasság korlátozás nélkül építhetők. Ezen építményrészek az építmény beépítési számítása során figyelmen kívül hagyandók.

(6) A különleges kertészet terület övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

29. Különleges – sport és szabadidős terület

40. §

(1) A különleges sport és szabadidős övezetben a pihenés és sportolás, testedzés, szabadidős tevékenységet, lovaglást, lovas turizmust szolgáló épületek, építmények, szálláshely szolgáltató létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények, a tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás, a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

(2) Az övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.

(3) A különleges idegenforgalmi terület övezeti tagolását és részletes előírásait a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

30. Különleges temető terület

41. §

- (1) A temető területén a terület funkcióját szolgáló épület, építmény helyezhető el.
- (2) A temetési helyek a temető területének max. 65 %-át foglalhatják el. Egyéb kérdésekben a vonatkozó jogszabály betartása kötelező. A temetési helyek a telek zöldfelületének részét képezik.
- (3) A különleges temető területen a rendelet 1-3. melléklete által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
- (4) Az övezet részletes előírásait a 4. melléklet tartalmazza.

31. Különleges közmű és hulladéklerakó terület

42. §

- (1) A különleges közmű és hulladéklerakó területen a közműellátáshoz, hírközléshez és hulladékgazdálkodáshoz kapcsolódó épületek és építmények helyezhetők el.
- (2) A különleges közműterületen a rendelet 1-3. melléklete által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.
- (3) Az övezet részletes előírásait a 4. melléklet tartalmazza.

32. Különleges turisztikai idegenforgalmi terület

43. §

- (1) A különleges turisztikai idegenforgalmi övezetben turizmus, idegenforgalom, ismeretterjesztés a pihenés és sportolás, szabadidős tevékenységet szolgáló épületek, építmények, szálláshely szolgáltató létesítmények, kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató építmények, a tulajdonos és a személyzet számára szolgálati lakás, a terület fenntartásához kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az övezet részletes előírásait a 4. melléklet tartalmazza.

33. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

44. §

- (1) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a mezőgazdasági növénytermesztés, feldolgozás, állattartás tevékenységet szolgáló épületek, építmények helyezhetők el.
- (2) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a vonatkozó jogszabály szerinti gépjármű elhelyezési igényt az OTÉK 42 §. alapján kell teljesíteni.
- (3) A különleges mezőgazdasági üzemi területeken a telkek korlátlanul összevonhatók.
- (4) Általános esetben az övezetben az előírt maximális épületmagasságot meghaladó, technológiai célú építményrész (kémény vagy kürtő) alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.
- (5) Az övezetben a terménytárolásra alkalmas silók, terményszárítók a telek területének 10%-án magasság korlátozás nélkül építhetők. Ezen építményrészek az építmény beépítési számítása során figyelmen kívül hagyandók.

(6) A különleges mezőgazdasági üzemi területen a rendelet 1-3. melléklete által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

(7) Az övezet részletes előírásait a 4. melléklet tartalmazza.

VI. FEJEZET

Övezeti előírások – beépítésre nem szánt területek

34. Beépítésre nem szánt különleges területek

45. §

(1) A beépítésre nem szánt különleges területek övezeti tagolását a rendelet 4. melléklete tartalmazza.

(2) A különleges beépítésre nem szánt 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.

(3) Különleges beépítésre nem szánt területen a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el.

(4) A település területén belül a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv az építési sajátosságainak, a területek céljainak, használatának, funkciójának megfelelően a következő beépítésre nem szánt különleges területeket határozza meg:

a) Kbb A nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás területe

35. Nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület

46. §

(1) Az övezet az ásványvagyon kitermeléséhez és feldolgozásához szükséges építmények, valamint a termelő tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben elhelyezhetők a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, az ásványvagyon kitermeléshez, feldolgozásához, bányauzemeltetéshez szükséges gazdasági, irodai és szociális igényeket kiszolgáló, a kitermeléshez, a kitermelt anyag kezeléséhez, szállításához (aprítás, osztályozás, rakodás.) szükséges építmények.

(3) Az övezetben a közműellátás mértéke: hiányos közművesítettség.

(4) Az övezetben a technológiát, a telken belüli kitermelés helyét, a szállítási útvonalakat úgy kell megválasztani, hogy a vonatkozó zajvédelmi jogszabályokban foglalt határértékek teljesüljenek.

(5) A különleges bánya területen a rendelet 1-3. melléklete által (a szabályozási terven) jelölt helyeken és szélességben telken belüli kötelező védőfásítást kell kialakítani.

(6) Általános esetben az övezetekben az előírt maximális épületmagasság értékét meghaladó magasságú, technológiai célú építményrész alaprajzi kiterjedése nem haladhatja meg a teljes létesítmény bruttó alapterületének 10 %-át.

(7) A területeken a technológiai célú építmények (osztályozók, rakodók stb.) a telek területének 10%-án magasság korlátozás nélkül építhetők. Ezen építményrészek az épületmagasság számítása során figyelmen kívül hagyandók.

(8) Az övezet részletes előírásait a 4. melléklet tartalmazza.

36. Közlekedési és közműterületek

47. §

(1) A közlekedési és közmű területbe a település területén áthaladó országos közutak, az önkormányzati fő- és gyűjtő utak, egyéb utak, kerékpárutak, gyalogutak, járdák, ezek csomópontjai, valamint a közművek, hírközlés, vízelvezető rendszer, termálkút és építményeinek, valamint, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények elhelyezésére kijelölt területek tartoznak.

(2) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

(3) A közlekedési területen elhelyezhető épület a közlekedést kiszolgáló, a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, és szállás rendeltetést, továbbá ezen épületeken belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás rendeltetést tartalmazhat.

(4) A település területén az utak szabályozási szélességét a rendelet 1-3. melléklete, valamint az út mintakeresztmetszelvények tartalmazzák.

48. §

(1) Új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 10%. 16 m alatti szabályozási szélesség esetén minimum egyoldali fasor, 16 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén minimum kétoldali fasor telepítendő az út kialakításával egyidejűleg.

(2) Meglévő utcák rekonstrukciója esetén a tervezett útkeresztmetszetek szerinti zöldfelületek kötelezően kialakítandók.

(3) A közterületeket és a közforgalom számára megnyitott magánutakat a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően akadálymentesen kell kialakítani.

(4) A közutakra rácsatlakozást kialakítani csak az út kezelőjének hozzájárulásával lehet.

(5) Az útkeresztvezedésekben a rálátási háromszöget a biztonságos közlekedés érdekében szabadon kell hagyni, ezen belül semmiféle létesítmény, és a kilátást akadályozó növényzet nem helyezhető el.

(6) A gyalogos közlekedés feltételeit az útkeresztmetszetekben a közúti ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell.

(7) A területen belül a gyalogos közlekedési terület a közterületi gyalogos zónák, és gyalogutak területe. A gyalogos közlekedési terület útkeresztmetszete, burkolatai és az ott elhelyezésre kerülő építmények a gyalogos közlekedés elsőbbségének figyelembevételével alakítandók ki. A gyalogos közlekedési területre gépjárművel csak célforgalmi jelleggel lehet behajtani.

(8) A szabályozási terven jelölt kerékpárút nyomvonalakon a kerékpáros közlekedés feltételeit a tervezett útkeresztmetszeteknek és a vonatkozó közúti ágazati előírásoknak megfelelően kell biztosítani.

(9) Közforgalom elől el nem zárt magánút legkisebb szélessége min. 12 méter.

(10) Közforgalom elől elzárt magánút legkisebb szélessége min. 6 méter, az útról feltárható telkek száma max. 6 db.

37. Zöldterületek

49. §

(1) A település területén zöldterület az állandó növényzettel fedett közpark területe, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.

(2) A közparkok területén elhelyezhetők a pihenést, testedzést, gyermekek szórakoztatását, ismeretterjesztést, idegenforgalmi tájékoztatást, vendéglátást, játék célját, vagy a fenntartást szolgáló létesítmények.

(3) Közpark területen terepszint alatti parkoló nem létesíthető.

38. Erdőterületek

50. §

(1) Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület

(2) Az erdőterületek erdő területfelhasználási célja szerint és az elhelyezhető épületek, építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

- | | |
|-------|-----------------|
| a) Ev | Védelmi erdő |
| b) Eg | Gazdasági erdő |
| c) Ek | Közzélzeti erdő |

(3) A védelmi erdőben - az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével - épületet elhelyezni nem lehet.

(4) A védelmi erdőben nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik, köztárgyak, kutatást és az ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak, nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők, megújuló energiaforrások műtárgyai kizárólag akkor alakíthatók ki, ha az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák meg.

(5) A gazdasági erdő övezetében kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul.

(6) A közzóléti és gazdasági erdő területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűrt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energiaellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

39. Mezőgazdasági területek általános előírásai

51. §

(1) A mezőgazdasági 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) A mezőgazdasági területen elhelyezhető gazdasági funkciójú épületek építménymagassága maximum 9,50 m lehet. Különálló lakóépület építménymagassága maximum 4,50 m lehet.

(3) A mezőgazdasági területen turisztikai, természetvédelmi célú kilátó, madár megfigyelőhely max. 16,0 m építménymagassággal építhető.

(4) A kialakult településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat megőrzése és a táji, természeti értékek védelme érdekében a mezőgazdasági területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

a) Má Általános mezőgazdasági terület

b) Mk Kertes mezőgazdasági

(5) A mezőgazdasági területeken meglévő a deflációs hatást csökkentő fasorokat, erdősávokat fenn kell tartani, és a fák szakszerű pótlását el kell végezni.

(6) A mezőgazdasági területeken épületek hiányos közművesítettség mellett is elhelyezhetők, amely a vízellátást (fűrt vagy ásott kút vagy vezetékes víz), elektromos energiaellátást és a zárt szennyvíztárolást foglalja magában.

(7) Má-1 jelű övezetben csak környezetkímélő mezőgazdasági tevékenység folytatható. Épület nem helyezhető el.

52. §

(1) Általános mezőgazdasági területen (Má övezetben) több telekből álló birtoktest kialakítása esetén birtokközpont kialakítható. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség (3%) a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 5 000 m²-t eléri és a beépítés a szomszéd telkek rendeltetés-szerű használatát nem veszélyezteti, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető.

(2) A birtokközpont telkének legalább 30 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növényáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.

53. §

Általános mezőgazdasági területen az építési hely határvonalai:

- a) építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- b) építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 15 m-re,
- c) építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

40. Vízgazdálkodási területek

54. §

(1) A vízgazdálkodási területekbe (V övezet) a vízgazdálkodással összefüggő területek:

- a) a folyóvizek medre és parti sávja,
- b) az állóvizek medre és parti sávja,
- c) a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek,
- d) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja,
- e) a vízbázis területek,
- f) a hullámterek,

tartoznak.

(2) A vízgazdálkodási területen belül bármilyen építési munka csak a nagyvízi medrek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról, valamint a nyári gátak által védett területek értékének csökkenésével kapcsolatos eljárásról szóló jogszabály előírásainak megfelelően lehet.

(3) A vízgazdálkodási területen belül, a medrek partja mentén a karbantartási munkálatok elvégeztetősége érdekében a fenti jogszabályban előírt mértékű parti sávot szabadon kell hagyni, ott épület, építmény csak kivételes esetben lehet.

(4) A parti sávok mérete a kizárólagosan állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén 6,0-6,0 m széles sáv, egyéb vízfolyások, tavak mentén 3,0-3,0 m széles sáv.

55. §

Az árvízvédelmi töltések fenti jogszabályban meghatározott védősávján belül épület építmény, nyomóvezeték és földkábel nem helyezhető el. Út, parkoló elhelyezhető, amelynek árvíz elleni védekezés céljára történő igénybe vételét az illetékes hatóság számára biztosítani kell.

56. §

A védőidommal érintett területen be kell tartani a kijelölt határozatban foglalt követelményeket és a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet előírásait.

Záró rendelkezések


57. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti Lébény Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének Lébény Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 3/2009. (II. 26.) önkormányzati rendelete.


Kovács Gábor
polgármester




dr. Tóth Tünde
jegyző

KIHIRDETÉSI ZÁRADÉK

A rendelet kihirdetése 2021. július 19. napján megtörtént.

