

# **GERENDÁS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**Gerendás, 2005.**

## **GERENDÁS KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**a 8/2009.(XII.15.) KT. sz., a 5/2010. (VII.5.) KT. sz., a 10/2010. (XI.17.)  
KT. sz. és a 3/2011 (I.24.) KT. sz. rendeletével módosított  
6/2005.(IX.20.) KT. számú rendelete**

### **a helyi építési szabályokról**

(egységes szerkezetben)

Gerendás Község Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6. § (3) a) alapján biztosított jogkörében a következő helyi építési szabályokat állapítja meg:

#### **A rendelet hatálya**

##### **1. §**

(1) A rendelet Gerendás közigazgatási területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, alakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka), valamint zöldfelületet alakítani és ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendelet, építési, zöldfelület alakítási és környezetvédelmi előírásainak megfelelően szabad.

(3) A rendelet az alábbi mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható:

a) 1. sz. melléklet: a belterület M=1:2.000 méretarányú szabályozási terve (továbbiakban: SZ-1).

b) 2. sz. melléklet: az igazgatási terület külterületének M=1:10.000 méretarányú szabályozási terve (továbbiakban: SZ-2).

(4) Az építészeti értékek helyi védelméről, az állattartásról, a közterületek rendjéről, a zajvédelemről szóló rendeleteket jelen rendelettel összhangban kell átdolgozni.

#### **Szabályozási elemek**

##### **2. §**

(1) Kötelező szabályozási elemek a legfontosabbak a település egésze szempontjából, ezért módosításuk csak SZ-1, SZ-2 felülvizsgálatával és módosításával lehetséges.

Ezek:

- a) belterületi határ,
- b) beépítésre szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- c) beépítésre nem szánt területek lehatárolása és azok övezeti besorolása,
- d) közterületek (utak) szabályozása,
- e) védett és védőterületek lehatárolása, valamint a sajátos jogintézmények által (tilalmak, helyi közút céljára történő lejegyzés, településrendezési kötelezettségek) érintett területek lehatárolása.

(2) Irányadó szabályozási elemek az övezeti előírások betartásával, a szomszédsági illeszkedés, illetve a helyi védettségre vonatkozó döntés figyelembevételével hatósági eljárásban vagy önálló önkormányzati rendeletben módosíthatók, pontosíthatók, kiegészíthetők.

Hatósági eljárásban:

- a) telekhatár,
- b) építési hely adott övezeten belül,

Önkormányzati rendeletben:

- c) helyi védettségű területek és épületek meghatározása,
- d) elővásárlási jog,
- e) településrendezési kötelezések:

beépítési kötelezettség, beültetési kötelezettség.

### **Belterületi határvonal**

#### **3. §**

(1) A belterületi határ módosítását jelen rendelet egy esetben, a temető bővítésénél jelöli ki, építésügyi eljárásokban érvényessége a földhivatali átvezetéstől számítható.

(2) A belterületbe vonására csak akkor kerülhet sor, ha ez által a belterületté nyilvánított terület felhasználása is időszerű (a temető területének bővítése).

### **A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások**

#### **4. §**

(1) A beépítésre szánt területek az 1. és 2. sz. mellékletekben (SZ-1. és SZ-2. tervlapok) lehatároltak, amelyeken építményt elhelyezni az OTÉK-nak és jelen előírásoknak megfelelően lehet.

(2) Építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület felhasználási egységekbe soroltak:

1. Lakóterület.

1.1. Falusias lakóövezet. (Lf)

2. Vegyes terület.

2.1. Településközponti vegyes övezet. (Vt)

3. Gazdasági terület.

3.1. Ipari gazdasági övezet. (Gip)

3.2. Mezőgazdasági ipari telephelyek övezete. (Gip-m)

3.3. Általános mezőgazdasági, ipari és környezetvédelmi ipari övezet. (Gip-má)

3.4. Ipari gazdasági fejlesztési övezet. (Gip-f)

4. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.

4.1. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet. (Gksz-p)

5. Különleges területek.

5.1. Különleges művelődési, fürdő és vízmű övezet. (K-mf)

5.2. Temető övezet. (K-t)

5.3. Szennyvíztelep működésére kijelölt övezet. (K-sz)

5.4. Településgazdálkodási övezet. (K-tg)

5.5. Gázfogadó állomás különleges övezet. (K-gf)

5.6. Különleges sport és rekreációs övezet (K-rs)

5.7. Kommunális hulladéklerakó rekultivációs különleges terület (K-h)

(3) A mellékletben az övezetet leíró kiegészítő jel az alábbiakat tartalmazza:

beépítési mód	max. beépítési %
max. építménymagasság (m)	min. telekterület (m <sup>2</sup> )

(4) Általános építési előírások:

- a) Egy övezeten belül szomszédos építmények magassága közötti különbség 1,5 m-nél nagyobb nem lehet. Kivételt képez a gazdasági építmények technológiai követelményéből adódó magasságkülönbség.
- b) Ha meglévő épületek közötti távolság 4 m-nél kevesebb, új homlokzati nyílás nem létesíthető, az engedélyezéshez a tűzoltóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.
- c) Gerendás közigazgatási területe Békés megyezsugorodásra hajlamos talajú területére esik, ezért a várható süllyedésekből eredő károk elkerülése érdekében az építési engedélyezési tervek statikai fejezetében a tervezőnek a reálisan várható süllyedésből származó többletterhelésre az épületet méreteznie kell (vasalt lábazat vagy más, ezzel egyenértékűen biztonságos műszaki megoldás formájában). Az erre vonatkozó műszaki megoldás hiányában az elsőfokú építési hatóság az épületre építési engedélyt nem adhat ki.

(5) Valamennyi terület zöldfelületeire vonatkozó előírások az alábbiak:

- a) 20 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa kivágása – a 30 cm-nél kisebb törzsátmérőjű nem közterületi gyümölcsfa kivételével – engedélyköteles.
- b) Az alábbi fafajok bármilyen méretű egyedének kivágása engedélyköteles:
  - tölgyfélék – *Quercus* sp.,
  - hársfélék – *Tilia* sp.
- c) A védett fafajok és bármilyen 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa kivágása csak a növény rossz egészségi állapota vagy szükségszerű – más módon és helyen véghez nem vihető – építési munka, illetve életveszélyes állapot megszüntetése érdekében történhet.
- d) Építés miatt kivágásra kerülő fát pótolni kell.
- e) A fapótlás helyét, módját az alkalmazott növényfajt, az ültetendő növény méretét, minőségét az építésügyi hatóság határozza meg. A fapótlás szakszerű elvégzéséről a pótlásra kötelezett tartozik gondoskodni. A fapótlás faérték számítással meghatározott egy összegben megváltható.
- f) Facsonkolás, alakító metszés 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű egyedi fán csak életveszély elhárítása érdekében történhet, szakember jelenlétében.
- g) Fasor alakító-, illetve egészségügyi metszését kizárólag szakember, illetve szakkég végezheti.

h) Közterületen lombos fa és tű- vagy pikkelylevelű örökzöld telepítése engedélyköteles.

i) A szabályozási tervben jelölt fasorok helyeit sem magas, sem mélyépítési létesítményekkel elépíteni, a fasortelepítés helyét megszüntetni nem lehet.

j) Közmű, elektromos és egyéb mély- és magasépítési munkák során a növényzetben keletkezett kárra a faérték számítás alapján az építésügyi hatóság megváltási árat szabhat ki.

k) Fa és cserje a következő előírások betartásával telepíthető:

ka) kiskoronájú fa telekhatártól, épülettől min. 2,0 m-re,

kb) közép- és nagykoronájú fa telekhatártól, épülettől min. 3,5 m-re,

kc) cserje és örökzöld telekhatártól és épülettől min. 1,0 m-re.

l) Utcai fasor a következő előírások betartásával telepíthető:

la) kiskoronás fa telekhatártól és épülettől min. 2,0 m-re, ajtó, ablak elé min. 2,5 m-re, kapubehajtótól min. 0,8 m-re, törzsmagasság min. 2,2 m,

lb) középkoronájú fa telekhatártól és épülettől min. 2,5 m-re, ajtó, ablak elé min. 3,0 m-re, kapubehajtótól min. 1,0 m-re, törzsmagasság min. 2,2 m,

lc) nagykoronájú fa telekhatártól és épülettől min. 3,0 m-re, ajtó, ablak elé min. 2,5 m-re (fasorban egységes törzsmagassággal), kapubehajtótól min. 1,5 m-re, törzsmagasság min. 2,8 m.

m) Bármely funkciójú telek és közterületen építés csak a csatlakozó közterületek kertészeti rendezésével és kiépített gyalogos és gépjárműkapcsolat biztosításával lehetséges.

n) A beépítésre kerülő telekterület minimális zöldfelületi szintmutatójába csak a min. 0,6

m földtakarású területrészek, illetve a vízfelületek 50 %-a számítható bele.

o) Közterületet bármilyen, a zöldfelületet érintő munka után kertészeti eszközökkel rendezni kell.

p) 3 hónapnál hosszabb ideig tartó felvonulási építmény esetén a környezeti gyalogskapcsolatokat, ha ideiglenesen is, de burkolattal biztosítani kell.

(6) Valamennyi területen illegális szemétlерakó helyén történő beépítés csak a talaj szennyezettségére vonatkozó környezeti vizsgálat eredménye alapján lehetséges.

## Lakóterület

### 5. §

(1) Lakóterület a lakó- és a lakóterületre előírt terhelési határértékeket nem meghaladó egyéb funkciók fogadására kijelölt terület.

(2) Lakóterületen az övezeti előírások betartásával is csak a terület forgalmi terhelését számottevően nem növelő gazdasági célú épület helyezhető el, és üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető

(3) Lakóövezetben a környezetterhelési határérték: ZÜ-1 szerinti.

### 6. §

(1) Lakóövezetbe az Lf kis laksűrűségű falusias lakóövezet tartozik.

(2) A Lf övezet elsődlegesen lakóépületek elhelyezésére szolgál, alapfokú ellátást biztosító (csak lakóterületi: össztelepülési vagy körzeti vonzat nélküli) kereskedelmi-, vendéglátó-, illetve szolgáltató-, vagy egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális célú, és a rendeltetésszerű használatot nem zavaró kézműipari, gazdasági és szálláshely építmény elhelyezhető. Telkenként legfeljebb két lakás létesíthető, a lakásokat egy épületben kell elhelyezni. A lakásokat kiegészítő helyiségek (gépkocsi tároló, műhely, mezőgazdasági üzemi épület) külön építményekben is elhelyezhetők.

(3) Az övezet részletes előírásai a következők:

a) Új telek min. 16 m x 40 m mérettel alakítható ki, nyeles telek nem létesíthető.

b) Beépítés a kialakult helyzetnek megfelelően, földszintes, nyeregtetős lakóépülettel, amelynek tetőtere igény szerint beépíthető. A lakóépület elhelyezése az általános illeszkedés főszabálya alapján történhet, oldalhatáron, saroktelek esetében oldalhatárnak az utcafrontot kell tekinteni. Az előkert méretét a meglévő helyzethez igazodóan kell kialakítani, az oldalkert mérete min. 6,00 m, a hátsókert mérete min. 10,0 m.

c) Beépítettség max. 30 %.

d) Építménymagasság lakásra min. 4,5 m, max. 6,0 m, egyéb épületre min. 2,2 m, max. 6,0 m.

e) Teljes közművesztettség biztosítandó, a települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig, ideiglenes közműpótlóként, zárt szennyvízgyűjtő létesíthető.

f) Zöldfelület min. 40 %.

g) Terepszint alatti létesítmény hátsókertben, vagy a lakásokat kiegészítő épületek oldalkertjében építhető, 3,0 m-es műszaki védőtávolság megtartásával.

h) Szint területsűrűség max. 0,5. Vegyes terület

## 7. §

(1) A Vt. településközponti vegyes övezet elsődlegesen össztelepülési, illetve körzeti szintű intézmények elhelyezésére szolgál. A területen igazgatási-, közösségi-, iroda-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális-, sportlétesítmények és lakások helyezhetők el. Kiegészítő helyiségek (gépkocsi tároló, raktár) külön építményben is elhelyezhetők. Nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület elhelyezhető.

(2) Településközpont vegyes övezetben a környezetterhelési határérték: ZÜ-1 szerinti.

(3) A Vt. településközpont vegyes övezet részletes építési előírásai a következők:

a) Új telek min. 16,0 m x 30,0 m mérettel, és legalább 480 m<sup>2</sup> területtel alakítható ki, nyeles telek nem létesíthető. Telekösszevonás 40,0 m-es utcai szélességig engedélyezhető, ha a létesíteni kívánt épület funkciója azt indokolja.

b) Beépítettség a kialakult állapot szerint oldalhatáron álló, vagy zárt sorú az építési szándék és a tervezett funkció alapján az I. fokú építési hatóság előírása alapján. Saroktelek esetében az utcafrontot kell oldalhatárnak tekinteni. Oldalhatárra való építés esetén az oldalkert mérete min 6,0 m. Az előkert mérete, vagy az előkert nélküli utcafrontra építés, a kialakult állapotnak megfelelően állapítható meg az alábbiak szerint:

ba) a Dózsa Gy. – Táncsics M. – Kossuth L. – Bajcsy Zsilinszky E. utcák által határolt tömb telkein az utca vonalát kell építési vonalnak tekinteni.

bb) A Dózsa Gy. – Petőfi S. – Kossuth L. – Táncsics M. utcák által határolt tömb telkein az utca vonalát kell építési vonalnak tekinteni.

bc) A Táncsics Mihály utca két oldalán levő 3, 4, 5, 6, 55, 56, 57, 58 Hrsz-i ingatlanok telekalakítása során min. 14,0 m utcai szélességű és min. 25,0 m mélységű telkek is kialakíthatók, de csak zárt sorú beépítés engedélyezhető. Építési vonalnak az utcai telekhatárt kell tekinteni.



- bd) A Dózsa György utca 83, 84, 87, hrsz-u ingatlanon a kialakult előkertek vonalát (83, 84 hrsz) kell építési vonalnak tekinteni.. A 87 hrsz-u ingatlanra új épületként csak sarokház helyezhető el.
- be) A Petőfi S. utca 7 és 9 számú, 67 és 68 hrsz-u ingatlanon új épület építése esetén azt szabadon állóan kell elhelyezni, építési vonalnak a 67 hrsz-u telek meglévő építési vonalát kell tekinteni.
- bf) A Fürst S. utca 2 és 6 szám közötti szakaszán a telek északi oldalhatárára kell az új épületet elhelyezni, az előkert mérete a 464/6 hrsz-u épület jelenlegi előkertjének mérete legyen.
- bg) A fürdő utca 4-12 szám közötti utcaszakaszra a telek északi oldalhatárára lehet új épületet elhelyezni a kialakult előkertek vonalát tekintve beépítési vonalnak.
- bh) A Kossuth L. – Sallai I. – Széchenyi I. – Fürdő utcák által határolt tömbben minden építési telek esetében új épület elhelyezésénél az utcavonalat kell építési vonalnak tekinteni. Ebben a tömbben a Kossuth L. utca 8-16 szám ingatlanai zártsorúan is beépíthetők.
- bi) A Kossuth L. – Damjanich J. – Széchenyi I. – Sallai I. utcák által határolt tömbben a 2 és 2a szám, 488, 489 hrsz-u ingatlanon új épületet a telek keleti oldalhatárára, a kialakult építési vonalra kell elhelyezni, ezek a telkek azonban igény szerint összevonhatók. A tömb többi építési telkén -a helyi védelem alá eső 486 és 487 hrsz-u ingatlanok kivételével- új épület utcavonalra és oldalhatáron álló beépítéssel létesíthető.
- c) A helyi értékvédelmi területen a 40. §-ban foglaltak figyelembevételével a következő építési előírásokat kell betartani:
- ca) A Petőfi S. utca 3.szám, 66 hrsz-u ingatlanon levő épület a meglévő, szabadon álló beépítési forma megtartásával bővíthető, építési vonalnak a 66, 67, 68 hrsz jelenlegi előkertjét kell tekinteni. Az ingatlan max. 50 %-ig építhető be. A rendeltetésszerű használathoz elengedhetetlenül szükséges melléképület létesíthető. Zöldfelület min. 35 %.
- cb) A Petőfi S. utca 1. Szám, 64/1 hrsz-u ingatlanon levő épület a meglévő, szabadon álló beépítési forma megtartásával bővíthető, építési vonalnak a jelenlegi előkert vonalát kell tekinteni. Az ingatlan max. 50 %-ig építhető be. A rendeltetésszerű használathoz elengedhetetlenül szükséges melléképület létesíthető. Zöldfelület min. 35 %.
- d) Beépítettség max. 75 %. Kialakult állapot szerint azoknál a telkeknél, amelyek mérete kisebb az újonnan kialakítható telkek méreténél, a telek beépíthetősége max. 50 % lehet.

- e) Építménymagasság min. 5,5 m, max. 10,5 m.
- f) Teljes közművesítés biztosítandó, de a települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig, ideiglenes közműpótlóként, zárt szennyvízgyűjtő létesíthető.
- g) Zöldfelület min. a be nem épített terület 50 %-a.
- h) Szint területsűrűség max. 1,5.

## **Gazdasági terület**

### **8. §**

(1) Az ipari, gazdasági terület olyan gazdasági célú ipari, feldolgozó-ipari, mezőgazdasági, kereskedelmi, raktározó és szolgáltató épületek, építmények és műtárgyak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) Az ipari, gazdasági terület az alábbi övezetekre tagozódik:

Gip ipari, gazdasági övezet,

Gip-m mezőgazdasági ipari telephelyek övezete,

Gip-má általános mezőgazdasági, ipari és környezetvédelmi ipari övezet,

Gip-f ipari gazdasági fejlesztési övezet,

(3) Az ipari, gazdasági területeken üzemanyagtöltő állomás kialakítható.

(4) Az ipari, gazdasági övezetekben a környezetterhelési határérték ZÜ-2 szerinti, egyéb környezetterhelési határértékeket (légszennyezési kibocsátás határértéke stb.) a Körös-vidéki Környezetvédelmi Felügyelőség bevonásával az építési engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni.

### **9. §**

(1) Az Gip ipari, gazdasági övezet elsősorban olyan ipari létesítmények és telephelyek kialakítására szolgáló terület, amely más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az övezet lakóterülettel határos, ezért olyan ipar telepítése, vagy benne olyan telephelyek kialakítása nem engedélyezhető, amely a környezetre számottevő mértékű környezetterheléssel (lég-, talajszennyezés; veszélyes hulladéktárolás, feldolgozás, bűzterhelés stb.), illetve környezeti kockázattal jár. Az övezet lakóterülettel határos oldalain hat méter széles, többszintes erdősávot kell kialakítani, telephelyengedély csak ennek ültetése után adható ki. Az övezetben kialakított telephelyeken a rendeltetésszerű használathoz nélkülözhetetlen szociális létesítmények kialakíthatók.

(2) Belső szerviz-utak létesíthetők, minimális szélességük 12,0 m.

(3) Az Gip ipari, gazdasági övezet részletes építési előírásai a következők:

a) Új telek min. 20 m x 50 m telekmérettel alakítható ki.

b) Beépítés szabadon álló elő-, oldal- és hátsókert min. az építménymagassággal egyező, de 6,0 m-nél kevesebb nem lehet.

c) Beépítettség max. 30 %.

d) Építménymagasság min. 3,0 m, max. 12,0 m, amelyet a technológia függvényében kell megválasztani, kémény max. 15,0 m magasságig létesíthető.

e) Teljes közművesítés közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségszerűségből) hálózatról. A kommunális szennyvizek a települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig zárt szennyvíztározóban is gyűjthetők.

f) Zöldfelület min. 25 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 % cserjével fedett legyen.

g) Terepszint alatti műtárgy létesítése nem korlátozott.

h) Szint területsűrűség max. 1.

## 10. §

(1) Az Gip-m mezőgazdasági ipari telephelyek övezete elsősorban mezőgazdasági termeléssel, állattartással, mezőgazdasági feldolgozóiparral, raktározással, kereskedelemmel kapcsolatos tevékenységek számára szolgáló övezet. Az övezetben e tevékenységek számára létesíthetők épületek, építmények és műtárgyak, valamint a rendeltetészerű használatukhoz nélkülözhetetlen szociális létesítmények és szolgálati lakások. Az övezetben állattartó telepek létesíthetők.

(2) Belső szerviz-utak létesíthetők, minimális szélességük 12,0 m.

(3) Az Gip-m mezőgazdasági ipari övezet részletes építési előírásai a következők:

a) Új telek min. 80 m x 250 m telekmérettel alakítható ki.

b) A belső szervizút minimális szélessége 12,0 m.

c) Beépítés szabadon álló elő-, oldal- és hátsókert min. az építménymagassággal egyező, de 10,0 m-nél kevesebb nem lehet, az

előkert méretét a meglevő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.

d) Beépítettség max. 30 %.

e) Építménymagasság min. 3,0 m, max. 20,0 m, amelyet a technológia függvényében kell megválasztani, kémény max. 25,0 m magasságig létesíthető.

f) Teljes közművesítés szükséges közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségszerűségből) hálózatról.

g) Zöldfelület min. 40 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 % cserjével fedett legyen. Az alkalmazni kívánt technológia és a tevékenység jellege szerint az I. fokú építési hatóság a telephely telekhatárain 6-10 m széles, többszintes védő erdősáv ültetését előírhatja az építési engedélyezési eljárásban.

h) Terepszint alatti műtárgy létesítése nem korlátozott.

i) Szintterületsűrűség max. 1.

## 11. §

(1) Az Gip-má általános mezőgazdasági, ipari és környezetvédelmi ipari telephelyek övezete. Az övezetben a mezőgazdasági termeléssel, kereskedelemmel, feldolgozással, raktározással kapcsolatos tevékenységek számára létesíthetők épületek, építmények és műtárgyak. Ezen kívül az övezetben létesíthetők a mezőgazdasághoz és a mezőgazdasági feldolgozóiparhoz kapcsolódó környezetvédelmi tevékenységekhez szükséges épületek, építmények és műtárgyak. Építhetők a telephelyek rendeltetésszerű használatához szükséges szociális létesítmények. Az övezetben hígtrágya ártalmatlanító, általános komposztáló telep, és hulladékudvar is kialakítható. Az övezetben állattartó telepek, és jelentős zavaró hatású telephelyek is létesíthetők. Mivel az övezetben környezetre jelentős zavaró hatású telephelyek is létesíthetők, az alkalmazni kívánt technológiák ismeretében az I. fokú építési hatóság egyedileg határozza meg, hogy a telephelyen belül, a telekhatár mellett mekkora méretű véderdőt kell ültetni.

(2) Belső szerviz-utak létesíthetők, minimális szélességük 12,0 m.

(3) Az Gip-má mezőgazdasági ipari övezet részletes építési előírásai a következők:

a) Új telek min. 100 m x 450 m telekmérettel alakítható ki.

- b) A belső szervizút minimális szélessége 12,0 m.
- c) Beépítés szabadon álló elő-, oldal- és hátsókert min. az építménymagassággal egyező, de 10,0 m-nél kevesebb nem lehet, az előkert méretét a meglévő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.
- d) Beépítettség max. 30 %.
- e) Építménymagasság min. 3,0 m, max. 20,0 m, amelyet a technológia függvényében kell megválasztani, kémény max. 25,0 m magasságig létesíthető.
- f) Teljes közművesítés szükséges közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségességéből) hálózatról.
- g) Zöldfelület min. 40 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 % cserjével fedett legyen.
- h) Terepszint alatti műtárgy létesítése nem korlátozott.
- i) Szint területsűrűség max. 1.

## **12. §**

(1) A Gip-f ipari gazdasági fejlesztési övezet, zöldmezős beruházásként létesíthető ipari telephelyek övezete. Az övezetben ipari termeléssel termeléssel, kereskedelemmel, feldolgozással, raktározással kapcsolatos tevékenységek számára létesíthetők épületek, építmények és műtárgyak. Építhetők a telephelyek rendeltetésszerű használatához szükséges szociális létesítmények és szolgálati lakások. Az ipari beruházások megkezdéséig a terület mezőgazdasági használata zavartalanul folytatható. Mivel az övezetben környezetre jelentős zavaró hatású telephelyek is létesíthetők, az alkalmazni kívánt technológiák, a K-ri rekreációs övezettől és a külterületi lakott helyektől való távolság ismeretében az I. fokú építési hatóság egyedileg határozza meg, hogy a telephelyen belül, a telekhatár mellett milyen szélességű véderdőt kell ültetni.

(2) Belső szerviz-utak létesíthetők, minimális szélességük 12,0 m.

(3) Az Gip-f ipari gazdasági fejlesztési övezet részletes építési előírásai a következők:

- a) Új telek min. 50 m x 100 m telekmérettel alakítható ki.
- b) A belső szervizút minimális szélessége 12,0 m.

- c) Beépítés szabadon álló elő-, oldal- és hátsókert min. az építménymagassággal egyező, de 8,0 m-nél kevesebb nem lehet, az előkert méretét a meglevő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.
- d) Beépítettség max. 30 %.
- e) Építménymagasság min. 3,0 m, max. 20,0 m, amelyet a technológia függvényében kell megválasztani, kémény max. 25,0 m magasságig létesíthető.
- f) Teljes közművesítés szükséges közüzemi- vagy saját (technológiai vagy gazdasági szükségességéből) hálózatról.
- j) Zöldfelület min. 40 %, a zöldfelület min. 50 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 80 % cserjével fedett legyen. Az alkalmazni kívánt technológia és a tevékenység jellege szerint az I. fokú építési hatóság a telephely telekhatárain 6-10 m széles, többszintes védő erdősáv ültetését előírhatja az építési engedélyezési eljárásban.
- g) Terepszint alatti műtárgy létesítése nem korlátozott.
- h) Szint területsűrűség max. 1.

### **Kereskedelmi, szolgáltató terület**

#### **13. §**

- (1) A Gksz-p övezet kizárólag piac elhelyezésére és működtetésére fenntartott terület, ahol csak kereskedelmi, szolgáltató épületek és azok raktárai, kiszolgáló épületei helyezhetők el.
- (2) A Gksz-p kereskedelmi, szolgáltató övezetben a környezetterhelési határérték: ZÜ-1 szerinti.
- (3) A Gksz-p övezet részletes építési előírásai a következők:
  - a) Az új piac építési telkét a 110 és a 111 helyrajzi számú telkek összevonásával kell kialakítani .
  - b) A telekösszevonás után kialakult új építési telekre egységes beépítési tervet kell készíteni, amely a piacon kialakításra tervezett összes funkciót magában foglalja, és azt építészeti egységként megfogalmazza, beleértve a zöldterület telepítését is.
  - c) Beépítettség max. 50 %.
  - d) Építménymagasság min. 4,5 m, max. 9,5 m.

e) Teljes közművesítés biztosítandó, de a települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig, ideiglenes közműpótlóként, zárt szennyvízgyűjtő létesíthető.

f) Zöldfelület min. 20 %, fabeültetési kötelezettséggel.

g) Szintterületsűrűség max. 0,5.

### **Különleges terület**

#### **14. §**

(1) A különleges területekbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége, vagy a területhasználat sajátosságai miatt a többi területtől eltérő egyedi szabályozást igényelnek.

(2) A különleges terület az alábbi övezetekre tagozódik:

K-mf művelődési, fürdő és vízmű különleges övezet,

K-t temető különleges övezet,

K-sz szennyvíztelep különleges övezet,

K-tg településgazdálkodási övezet,

K-gf gázfogadó állomás különleges övezet,

K-rs különleges sport és rekreációs övezet,

K-h kommunális hulladéklerakó rekultivációs övezet.

#### **15. §**

(1) A K-mf olyan művelődési, termálfürdő és vízmű-funkciókat ellátó övezet, amelyben csak e funkciók magasabb szintű ellátását biztosító épület, építmény és műtárgyépítési, ill. bővítési és korszerűsítési munkái végezhetők.

(2) Az övezetben a telekalakítás csak az (1) pont szerinti célok megvalósítása érdekében végezhető.

(3) A K-mf övezet részletes építési előírásai a következők:

a) Az övezet egészére vonatkozó beépítettség max. 40 % lehet.

b) Bármely építési munka esetén az övezet egészét kell tervezési területként kezelni.

c) Építménymagasság max. 9,5 m.

d) Zöldterületi mutató min. 40 %, a zöldterület min. 20 %-a lombkoronával fedett legyen.

e) Teljes közművesítés biztosítandó, de a települési szennyvízcsatorna-hálózat kiépítéséig, ideiglenes közműpótlóként, zárt szennyvízgyűjtő létesíthető.

f) Szint területsűrűség max. 1.

## 16. §

(1) A K-t a temető számára kialakított övezet.

(2) Az övezetben csak a temető rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül fontos épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el.

(3) Új parcellák kialakításánál előfásítást kell végezni. A telken belül kialakítandó véderdő szélessége az új parcellák kialakítása esetén 30 méter.

(4) A zöldterületi mutató min. 40 %.

(5) Telekhatártól 200 m-en belül építmények csak akkor helyezhetők el, ha azok kegyeleti és mentálhigiénés szempontból nem zavarók.

## 17. §

(1) A K-sz a folyékony kommunális hulladékok kezelésére szolgáló szennyvíztelep övezete. Rajta csak a szennyvíz kezelésével kapcsolatos épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el.

(2) A K-sz övezet részletes építési előírásai:

a) A telek tovább nem osztható.

b) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő oldal elő- és hátsókerttel.

c) Beépítettség max. 40 %.

d) Építménymagasság min. 2,0 m, max. 12,0 m, amely a technológia függvényében változhat, kémény max. 20,0 m.

e) Zöldfelület min. 40 %, a zöldfelület 60 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 70 %-ig cserjével fedett legyen.

f) Szint területsűrűség max. 1.

## 18. §



(1) A K-tg a településgazdálkodási feladatok ellátására szolgáló övezet. Rajta csak a településgazdálkodással kapcsolatos épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el.

(2) A K-tg övezet részletes építési előírásai:

a) A telek tovább nem osztható.

b) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerttel.

c) Beépítettség max. 40 %.

d) Építménymagasság min. 2,0 m, max. 12,0 m, amely a technológia függvényében változhat, kémény max. 20,0 m.

e) Zöldfelület min. 40 %, a zöldfelület 60 %-a lombkoronával, vagy ha erre nincs lehetőség, 70 %-ig cserjével fedett legyen.

f) Szint területsűrűség max. 1.

## 19. §

(1) A K-gf a gázfogadó állomás különleges övezete. Az övezetben csak a gázfogadó állomás üzemszerű működtetéséhez szükséges épület, építmény és műtárgy helyezhető el.

(2) A K-gf övezet részletes építési előírásai:

g) A telek tovább nem osztható.

h) Beépítés szabadon álló min. az építménymagasságnak megfelelő oldal-, elő- és hátsókerttel.

i) Beépítettség max. 30 %.

j) Építménymagasság min. 2,0 m, max. 6,0 m, amely a technológia függvényében változhat az építéshatóság engedélye alapján.

k) Zöldfelület min. 40 %.

l) Szintterületsűrűség max. 0,5.

## 20. §

(1) A K-rs különleges sport és rekreációs övezet. A terület a Csicsely-tó és környezete jóléti hasznosításra lett külön övezetként kijelölve. Az övezetben csak a jóléti hasznosításhoz és a tó rekultivációjához szükséges épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el, továbbá létesíthető egy kisebb

kemping, sátorozó hely, játszó- és szabadidőpark, valamint sportlétesítmények.

(2) Az övezet teljes területét kell tervezési területnek tekinteni, akkor is, ha csak valamely hasznosítási részfunkcióra készül terv.

(3) A Csicsely-tó rekultivációját végre kell hajtani, az egész övezetet pedig parkosítani. Ezen munkák tervezésénél az (1) és a (2) pontban foglaltak az irányadók.

(4) Új telek min. 5000 m<sup>2</sup> területtel alakítható ki.

(5) Az övezet beépíthetősége max. 5 %.

(6) Építménymagasság min 3,5 m, max. 7,5 m.

(7) Szintterületsűrűség 0,2.

(8) Zöldfelület min. 60 %.

(9) Épület, építmény csak a közút védőtávolságán kívül helyezhető el.

## **21. §**

(1) A K-h a felhagyott kommunális hulladéklerakó övezete.

(2) Az övezetben a hulladéklerakó rekultivációján és későbbi, a rekultivációs tervben meghatározott hasznosítás elősegítése érdekében tett intézkedésen kívül semmilyen más tevékenység nem végezhető.

(3) Az övezetet körülkerített állapotban kell tartani.

(4) Az övezetre vonatkozó részletes szabályozás:

a) A telek tovább nem osztható.

b) Beépítés szabadon álló, min. 10 m-es elő-, oldal- és hátsókerttel.

c) Csak a rekultivációval kapcsolatos legszükségesebb építmények helyezhetők el rajta.

d) Beépítettség max. 5 %.

e) Építménymagasság min. 2,5 m, max. 6,0 m, illetve a technológiai igények szerint, az I. fokú építési hatósággal egyeztetve, ettől indokolt esetben el lehet térni.

f) A zöldterületi fedettséget a rekultivációs tervben kell rögzíteni, de az nem lehet kevesebb 40 %-nál.

g) Szint területsűrűség 0,2.

## A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

### 22. §

(1) A beépítésre nem szánt területek az 1. és 2. sz. mellékletekben (SZ-1. és SZ-2. tervlapok) lehatároltak, amelyeken építményt elhelyezni az OTÉK-nak és jelen előírásoknak megfelelően lehet.

(2) A beépítésre nem szánt területeken a meglévő és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani az elő-, oldal- és hátsókert előírt értékeit.

(3) Használatuk általános jellege, valamint sajátos építési lehetőségeik szerint a következő terület felhasználási egységekbe soroltak:

1. Közlekedési területek.
  - 1.1. Közutak és közműterületek. (KÖu)
  - 1.2. kötöttpályás közlekedési terület. (KÖk)
2. Zöldterületek.
  - 2.1. Közparkok övezete. (Z-kpk)
  - 2.2. Közpark és sportolási övezet. (Z-kps)
3. Erdőterületek.
  - 3.1. Véderdő övezete. (Ev)
  - 3.2. Egészségügyi, szociális és turisztikai célú erdő övezete. (Ee)
  - 3.3. Gazdasági erdő övezete. (Eg)
4. Mezőgazdasági területek.
  - 4.1. Általános mezőgazdasági övezet. (Má)
  - 4.2. Általános mezőgazdasági és tájkarakter-védelmi övezet. (Má-mt)
  - 4.3. Mezőgazdasági kertek övezete. (Mk)
  - 4.4. Korlátozott mezőgazdasági hasznosítású övezet. (Má-kor1)
  - 4.5. Mezőgazdasági, sortanyás övezet. (Má-st)
  - 5.6. Mezőgazdasági, tanyás, gazdasági övezet. (Má-tg)
  - 5.7. Korlátozott mezőgazdasági hasznosítású övezet (Má-kor2)
5. Vízgazdálkodási terület (V)

## **Közlekedési terület**

### **Közlekedési közúti terület**

#### **23. §**

(1) A KÖu-1 az országos mellékutak (összekötő utak) és átkelési szakaszaik övezete. Az övezetben az országos közutak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények, valamint fasorok helyezhetők el.

(2) Az övezetben ezen kívül elhelyezhetők még:

a) közlekedési építmények,

b) maximum 1 m<sup>2</sup> felületű reklámhordozók, a közúti szakhatóság hozzájárulásával,

c) a közúti közlekedést nem zavaró helyen emlékmű, szobor, telefonfülke, díszkút, rögzített pad.

#### **24. §**

(1) A KÖu-2 a gyűjtő utak övezete. Az övezetben a helyi gyűjtő utak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények, valamint fasorok helyezhetők el.

(2) Az övezetben ezen kívül elhelyezhetők még:

a) közlekedési építmények,

b) maximum 1 m<sup>2</sup> felületű reklámhordozók, a közúti szakhatóság hozzájárulásával,

c) a közúti közlekedést nem zavaró helyen emlékmű, szobor, telefonfülke, díszkút, rögzített pad.

#### **25. §**

(1) A KÖu-3 a lakó és kiszolgáló utak övezete. Az övezetben lakó és kiszolgáló utak, kerékpárutak, gépjármű várakozóhelyek, járdák és ezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, továbbá közművek és hírközlési építmények, valamint fasorok helyezhetők el.

(2) Az övezetben ezen kívül elhelyezhetők még:

a) közlekedési építmények,

b) maximum 1 m<sup>2</sup> felületű reklámhordozók, a közúti szakhatóság hozzájárulásával.

### **Közlekedési vasúti terület**

#### **26. §**

(1) A KÖk a kötöttpályás, vasúti közlekedés övezete. Az övezetben csak a közlekedés, a közműelvezetés és ezek környezetvédelmi létesítményei számára elengedhetetlenül szükséges épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el.

(2) A KÖk övezet területén belül épületet, építményt, műtárgyat, közvilágítási és közlekedési jelzőlámpákat, növényzetet úgy kell elhelyezni, hogy azok a közlekedést és az útfelületek, a vasúti pálya beláthatóságát ne zavarják.

(3) Az Má övezetben az elő-, oldal- és hátsókert méretét a vasút védőtávolságától kell számítani.

### **Közpark és zöldterület**

#### **27. §**

(1) A Z-kpk közpark övezet. Az övezetben épület, építmény nem létesíthető; a park rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül szükséges műtárgy azonban a felszín alatt, földborítással és parkosítással elhelyezhető.

(2) A közösségi rendezvények céljára használt ideiglenes építmények (színpad, nézőtér stb.) számára fix, földbe süllyesztett infrastrukturális csatlakozások létesíthetők.

(3) Az övezet beépíthetősége max. 2 %.

(4) Zöldterületi mutató min. 80 %, a zöldterület min. 20 %-a lombkoronával fedett legyen.

#### **28. §**

(1) A Z-kps közparki övezet. Az övezetben csak a játszótéri, sportolási és pihenőparki funkciók számára lehet épületeket, építményeket és műtárgyakat létesíteni.

(2) Az övezet beépíthetősége max. 2 %.

(3) Zöldterületi mutató min. 80 %, a zöldterület min 20 %-a lombkoronával fedett legyen.

### **Erdőterület**

## **29. §**

(1) Az erdőterületek az:

- a) Ev véderdő,
- b) Ee egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdő
- c) Eg gazdasági erdő,övezetekbe soroltak.

## **30. §**

(1) Az Ev a véderdő övezete.

(2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el. A véderdőt többszintes Növényállománnyal kell kialakítani. Infrastrukturális létesítmények műtárgyai csak abban az esetben létesíthetők, ha véderdőn kívüli elhelyezésük műszakilag nem megoldható, és üzemszerű működésük környezetükre semmilyen káros hatással nincsen.

## **31. §**

(1) Az Ee az egészségügyi, szociális, turisztikai célú erdő övezete. Az övezetben csak ezekkel kapcsolatos tevékenység folytatható.

(2) Az övezetben csak a jóléti tevékenységhez elengedhetetlenül szükséges, vagy ahhoz rendeltetésszerűen kapcsolódó funkciójú épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el. Épület, építmény csak a 2, ha nagyságot meghaladó erdőterületen helyezhető el.

(3) Az Ee övezet építési előírásai a következők:

- a) beépíthetőség max. 5 %,
- b) építménymagasság max. 4,5 m.

## **32. §**

(1) Az Eg a gazdasági erdő övezete.

(2) Az övezetben kizárólag az erdő rendeltetésszerű használatához elengedhetetlen, vagy ahhoz rendeltetésszerűen kapcsolódó épület, építmény és műtárgy helyezhető el, ha az erdő legalább 10, ha területű.

(3) Az Eg övezet építési előírásai a következők:

- a) A 10 ha-nál nagyobb területű gazdasági erdő max. beépíthetősége 0,5 %.
- b) Építménymagasság max. 4,5 m.

## **Mezőgazdasági terület**

### **33. §**

(1) A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei elhelyezésére szolgáló terület. Az övezetben létesíthetők gazdasági utak, vonalas infrastruktúra létesítmények és az üzemeltetésükhöz elengedhetetlenül szükséges üzemi építmények és műtárgyak. A tulajdonosok érdekében létesített utak szélessége nem lehet kisebb 12,0 m-nél és legalább az út egyik oldalán fasort kell ültetni. Az út létesítésének és a fasor ültetésének költsége azt, vagy azokat terheli, akik érdekében az út létesül. Ha az út kialakítása a földtulajdonosok kérésére, és az ő érdekükben történik, az út területének közterületbe vonásáért a tulajdonosokat kártérítés nem illeti meg.

(2) A mezőgazdasági övezetekben, ha a telek területe az építmény elhelyezhetőségéhez szükséges területnagyságot nem éri el, akkor a telek abban az esetben sem építhető be, ha a közvetlenül szomszédos telkek a tulajdonosok megegyezése alapján egy közös építmény elhelyezésére egyébként alkalmasak lennének.

(3) A közművesztettség mértékét, a közműpótló berendezésekre vonatkozó előírásokat, mindig a tervezett funkciók figyelembevételével, az I. fokú építési hatóság engedélyezési eljárásának keretében kell meghatározni.

(4) A mezőgazdasági övezetek mindegyikében lehet a földterület egészét, vagy annak egy részét –a vonatkozó jogszabályok betartása mellett- gyümölcsössel beültetni, erdősíteni. A művelési ágváltozás adminisztrációs kötelelességei értelemszerűen a tulajdonost terhelik.

## **Általános mezőgazdasági övezet**

### **34. §**

(1) Az Má a nagyüzemi és az egyéni gazdálkodás számára biztosított övezet. Az övezetben csak mezőgazdasági tevékenység folytatható. Az övezet földrészelein max. két –egyenként legfeljebb két lakást tartalmazó- lakóépület, továbbá a gazdálkodáshoz szükséges gazdasági épületek helyezhetők el.

(2) Az Má övezet részletes építési előírásai a következők:

a) Épület csak a 10 ha-t meghaladó méretű földterületen helyezhető el.

b) Az újonnan kialakított telek mérete nem lehet kisebb 3 ha-nál.

- c) Beépíthetőség max. 3 %.
- d) Építménymagasság max. 5,5 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembevételével indokolt esetben az I. fokú építési hatóság kivételt tehet.
- e) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 20 m, az előkert méretét a meglévő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.
- f) Terepszint alatti műtárgyak a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők.
- g) Ha a létesíteni kívánt gazdasági épület funkciója alapján védőtávolság kijelölés kötelező, akkor az I. fokú építési hatóság az építési engedélyezési eljárás keretében erről egyedileg rendelkezik.

### **Általános mezőgazdasági és tájkarakter-védelmi övezet**

#### **35. §**

- (1) Az Má-mt általános mezőgazdasági és tájkarakter-védelmi övezet. Az övezetben mezőgazdasági, turisztikai és természetvédelmi tevékenység folytatható. Az övezet földrészletein max. két –egyenként legfeljebb két lakást tartalmazó- lakóépület, továbbá a gazdálkodáshoz szükséges gazdasági épületek helyezhetők el.
- (2) Az övezetben a mikro domborzat tájkarakter-védelmének érdekében semmiféle tereprendezési munka nem végezhető.
- (3) Az Má-mt övezet részletes építési előírásai a következők:
  - a) Épület csak az 5 ha-t meghaladó méretű földterületen helyezhető el.
  - b) Az újonnan kialakított telek mérete nem lehet kisebb 5 ha-nál.
  - c) Beépíthetőség max. 3 %.
  - d) Építménymagasság max. 5,5 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembevételével indokolt esetben az I. fokú építési hatóság kivételt tehet.
  - e) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 10 m, az előkert méretét a meglévő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.
  - f) Terepszint alatti műtárgyak a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők.

### **Mezőgazdasági kertek övezete**



### **36. §**

(1) Az Mk a mezőgazdasági kertek övezete.

(2) Az Mk övezet részletes építési előírásai a következők:

- a) Az övezetben lévő telkek csak növény- és gyümölcsstermesztési céllal hasznosíthatók.
- b) Az 5000 m<sup>2</sup>-t meghaladó területű telken a telek rendeltetésszerű használatához nélkülözhetetlen gazdasági épület létesíthető. Az épület csak földszintes, az útra merőleges gerincű nyeregtetős kialakítású lehet. A tető hajlásszögének 38° és 43° közöttinek kell lennie.
- c) Az övezetben lakóépület nem létesíthető.
- d) Beépítettség max. 1,0 %.
- e) Építménymagasság min. 2,5 m, max. 4,5 m.
- f) Az épületet szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól min. 10,0 m távolságban.

### **Korlátozott mezőgazdasági hasznosítású övezet 1**

### **37. §**

(1) Az Má-kor11 korlátozott mezőgazdasági hasznosítású övezet. Az övezetben levő földrészletek csak növény- és gyümölcsstermesztési céllal hasznosíthatók, a (2) pontban megjelölt területnagyság fölött egy lakást tartalmazó lakóépület és a lakóépület, valamint a gazdálkodás és feldolgozás céljára elengedhetetlenül szükséges gazdasági épületek létesíthetők. Az övezetben állattartó telep nem létesíthető.

(2) Az Má-kor11 övezet részletes építési előírásai a következők:

- a) Épület csak 5 ha-t meghaladó méretű földterületen helyezhető el.
- b) Az újonnan kialakított telek mérete nem lehet kisebb 6500 m<sup>2</sup>-nél.
- c) Az 5 ha-t meghaladó területű földrészlet beépíthetősége max. 3 %.
- d) Építménymagasság max. 5,5 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembevételével indokolt esetben az I. fokú építési hatóság kivételt tehet.
- e) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 20 m, az előkert méretét a meglévő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.

f) Terepszint alatti műtárgyak a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők, ha a telek mérete eléri az a) pontban előírt nagyságot.

### **Mezőgazdasági sortanyás övezet**

#### **38. §**

(1) Az Má-st az egyéni gazdálkodás számára biztosított sortanyás övezet. Az övezetben csak mezőgazdasági tevékenység folytatható. Az övezet földrészelein max. egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület, továbbá a gazdálkodáshoz szükséges gazdasági épületek helyezhetők el.

(2) Az Má-st övezet részletes építési előírásai a következők:

a) Épület csak a 3 ha-t meghaladó méretű földterületen helyezhető el.

b) Az újonnan kialakított telek mérete nem lehet kisebb 2 ha-nál.

c) Beépíthetőség max. 3 %.

d) Építménymagasság max. 5,5 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembevételével indokolt esetben az I. fokú építési hatóság kivételt tehet.

e) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 15 m, az előkert méretét a meglévő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.

f) Terepszint alatti műtárgyak a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők.

g) Ha a létesíteni kívánt gazdasági épület funkciója alapján védőtávolság kijelölés köteles, akkor az I. fokú építési hatóság az építési engedélyezési eljárás keretében erről egyedileg intézkedik.

### **Mezőgazdasági tanyás, gazdasági övezet**

#### **39. §**

(1) Az Má-tg mezőgazdasági, tanyás, gazdasági övezet. Az övezetben csak mezőgazdasági tevékenység folytatható. Az övezet földrészelein max. Egy, legfeljebb két lakást tartalmazó lakóépület, továbbá a gazdálkodáshoz szükséges gazdasági épületek helyezhetők el. Az övezetben benzinkút létesíthető.

(2) Az Má-tg övezet részletes építési előírásai a következők:

a) Épület csak a 2,5 ha-t meghaladó méretű földterületen helyezhető el.

b) Az újonnan kialakított telek mérete nem lehet kisebb 2,5 ha-nál.

c) Beépíthetőség max. 3 %.

d) Építménymagasság max. 5,5 m, gazdasági épület esetében a technológia figyelembevételével indokolt esetben az I. fokú építési hatóság kivételt tehet.

e) Az építményeket szabadon állóan kell elhelyezni, a telekhatártól mért minimális távolság 10 m, az előkert méretét a meglévő, és a tervezett közutak védőtávolságától kell számítani.

f) Terepszint alatti műtárgyak a talajvízviszonyok figyelembevételével elhelyezhetők.

g) Ha a létesíteni kívánt gazdasági épület funkciója alapján védőtávolság kijelölés kötelező, akkor az I. fokú építési hatóság az építési engedélyezési eljárás keretében erről egyedileg rendelkezik.

## **Korlátozott hasznosítású mezőgazdasági övezet 2**

### **40. §**

(1) Az Má-kor2 korlátozott mezőgazdasági hasznosítású övezet. Az övezetben a tájkarakter védelme érdekében csak az infrastrukturális ellátásához elengedhetetlenül szükséges épületek, építmények és műtárgyak helyezhetők el. Ezek tervezésénél különös gondot kell fordítani azok tájba illesztésére. Az övezetben működő lőtér hosszabb távon is fenntartható, építményei korszerűsíthetők, de sem a lőtér területének, sem épületeinek bővítése nem engedélyezhető.

(2) Az övezetben támogatni kell a ligetes fásítást.

(3) Az övezetben történő bármilyen tervezés esetén az övezet egészét kell tervezési területnek tekinteni.

(4) Az övezet jelenlegi mezőgazdasági hasznosítása korlátozás nélkül folytatható, de semmilyen gazdasági épület, építmény nem létesíthető.

(5) Az övezetben a mikro domborzat tájkarakter-védelmének érdekében semmiféle tereprendezési munka nem végezhető.

(6) Az övezetben kialakítható új földrészlet területe nem lehet kisebb 2 ha-nál.

## **Vízgazdálkodási terület**

### **41. §**

(1) A V a vízgazdálkodási területek övezete, amelybe a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja tartozik, valamint a Csicsely-tó.

(2) Az övezetben kizárólag a vízkár elhárítási és vízgazdálkodási funkciók ellátásához elengedhetetlenül fontos építmények és műtárgyak helyezhetők el.

### **Kulturális örökség értékvédelmi előírásai**

#### **42. §**

(1) A település sajátos jellegének megőrzése érdekében helyi védelemben részesülnek az

alábbi épületek:

- a) Petőfi Sándor utca 3. sz (65 hrsz.), katolikus templom;
- b) Petőfi Sándor utca 1. sz (64/1 hrsz.), katolikus óvoda (volt iskolaépület);
- c) Kossuth Lajos utca 6. sz. (486 hrsz.), evangélikus templom;
- 25d) Kossuth Lajos utca 4. sz. (487 hrsz.), evangélikus parókia;
- e) Petőfi Sándor utca 3. sz (66 hrsz.), volt kastély épület, jelenleg szeretetotthon.

(2) Az (1) pontban szerepelő épületek felújításánál, átalakításánál az I. fokú építési hatóságnak az illetékes örökségvédelmi hivatalt, mint szakhatóságot be kell vonnia az építési engedélyezési eljárásba.

(3) A 65; 64/1; 66 hrsz., valamint a 486; 487 hrsz. építési telkek helyi értékvédelmi övezetet alkotnak, telekalakítási, építési, kertalakítási, parkosítási munkák, csak a (2) pont szerinti eljárással engedélyezhetők.

#### **43. §**

(1) A régészeti értékek védelme érdekében az alábbi ingatlanokon és környezetükben különös gonddal kell eljárni az építési munkák engedélyezésekor:

- a) 094/33 hrsz.,
- b) 016/30 hrsz.,
- c) 024/41 hrsz.,
- d) 034/50 hrsz.,
- e) 026/41 hrsz.,
- f) 024/63-66 hrsz.,
- g) 096/19 hrsz.,

h) 026/22-23 hrsz.,

i) 063/12-13 hrsz.,

j) Damjanich utca 12. sz. (549 hrsz.), az ingatlan körüli Damjanich utcaszakasz (558 hrsz.), valamint a környezetében levő 535, 535, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 544, 545, 546, 547, 548, 550, 551, 552, 553, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 57, 571, 574, 575, 576, 577, 578 hrsz-u ingatlanok esetében. A bekezdésben felsorolt ingatlanok esetében szakhatóságként kell megkeresni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

(2) A különös gonddal való eljárás az (1) pontban felsorolt, már ismert lelőhelyek területén azt jelenti, hogy csak olyan, esetleg földmunkával is járó változtatásokra kerülhet sor, amely az adott régészeti lelőhelyet nem veszélyezteti, illetve amely során biztosított a régészeti örökség bármely részének előzetes vagy folyamatos megmentése (régészeti helyszíni felügyelet, próbafeltárás, megelőző feltárás), továbbiakban a régészeti lelőhely továbbra is hozzáférhető marad.

(3) A még nem ismert, de a táj geomorfológiájából következtetve biztosan nagy számban feltételezhető régészeti lelőhelyek esetében ugyanakkor azt kell szem előtt tartani, hogy a váratlanul előkerülő leleteket a szabályozóknak megfelelően a helyi jegyzőnek vagy a megyei múzeumnak bejelentésük, a terület érintetlenségét a régész szakember helyszíni szemléjéig biztosítsák, s a mentőfeltárás elvégzését lehetővé tegyék.

(4) Különösen az építési munkák és a közműfektetési tevékenységek jelentenek veszélyt a régészeti lelőhelyekre, leletekre. Fontos ezért, hogy különböző építési tevékenységek, különös tekintettel pedig a közműfektetési munkák során, figyelmet fordítsanak az esetlegesen előkerülő régészeti korú sírokra, objektumokra, leletekre. Ezek bejelentési kötelezettség alá tartoznak, és a szemlét végző régész szakember megjelenéséig a tulajdonos, a beruházó, vagy a kivitelező biztosítani köteles a lelet vagy objektum eredeti állapotának dokumentálhatóságát.

### **A környezetvédelemre vonatkozó előírások**

#### **44. §**

(1) A környezet védelmére vonatkozó jogszabályok előírásai a település környezeti állapotának megőrzése és javítása érdekében a következő, (2)-(5) pontban részletezett helyi előírásokkal egészülnek ki.

(2) A levegő védelme érdekében:

a) Üzemi létesítményekben fűtőanyagként kizárólag gáz (földgáz, PB gáz) használható. Kivételt képez aGip, Gip-m, Gip-má, Gip-f, Má, Má-kolr1,

Má-st, Má-tg, Má-mt jelű övezet, ahol tüzelőanyagként használható könnyű fűtőolaj (gázolaj), szén és fa is.

b) Szag- és bűzkibocsátással járó tevékenység a környezetet zavaró módon nem folytatható. Ilyen tevékenység végzése az Gip-m, Gip-má, Gip-f, Má, Má-st, Má-mt jelű övezetben végezhető, engedély a közvetlen szomszédok hozzájárulásával adható.

c) Szabadon végzett légszennyező hatású művelet, anyagtárolás (felületi forrás) kizárólag Gip-m, Gip-má, Gip-f, Má-st, Má-m, Má-mt jelű övezetben lehetséges oly módon, hogy káros légszennyezést ne okozzon.

(3) A defláció okozta talajdegradálódás és légszennyezés mérséklésére – egyéb kedvező hatásuk mellett – a 10 ha-nál nagyobb külterületi szántóföldek földrészletein belül legalább 6,0 m széles mezővédő erdősávokat kell telepíteni a földrészlet egyik határának teljes hosszában. A földrészlet erdősávval betelepítésre szánt oldalhatárát az elsőfokú építési hatóság jelöli ki a környező földterületek már megvalósított telepítéseinek figyelembevételével. Telepítésre javasoltak a tájra jellemző őshonos fajok: magyar kőris (*Fraxinus pannonica*), szürke és fehér nyár (*Populus canescens*, *P. alba*), vadkörte (*Pyrus pyraeaster*), vadalma (*Malus sp.*), mezei szil (*Ulmus minor*), tatárjuhar (*Acer tataricum*), egybibés galagonya (*Crataegus monagyna*), fagyal (*Ligustrum vulgare*), vadrózsa (*Rosa canina*), kökény (*Prunus spinosa*).

(4) A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében:

a) Üzemi létesítményekben folytatott tevékenységből (termelő, szolgáltató) származó zaj megengedett egyenértékű A – hangnyomásszintje (dB) nappal (6-22 h)/éjjel (22-6 h): ZÜ 1: 50/40 ZÜ 2: 60/50

b) Belterületen a reálisan nem csökkenthető közlekedési zajártalmú térségekben az új beépítések, átépítések, felújítások a tényleges zajértékek tudomásul vételével, passzív zajvédelemmel történhetnek.

c) A közlekedésből származó zaj külterületen védőfásítással csökkentendő. A zajterhelés csökkentése érdekében a védőfásítás helyét és mértékét az építési hatóság határozattal rendeli el.

d) Az övezetek zajvédelmi kategóriába sorolása:

1. kategória ZÜ-1: Vt, Lf, Gksz-p, K-mf, K-tg, Z-kpk, Z-kps, K-sp,

2. kategória ZÜ-2: Gip, Gip-m, Gip-má, Gip-f.

A többi övezetben a létesíteni kívánt épület funkciója és a körülmények mérlegelése alapján, ha a várható zajterhelés várható értéke a

60/50 dB értéket meg fogja haladni, az I. fokú építési hatóság a környezetvédelmi hatóság

bevonásával egyedileg állapítja meg a zajvédelmi határértéket, valamint a zajterhelés elleni védelem megoldásait.

(5) A település teljes területén, bármely építési övezetben a telek előtti közterületi sáv tisztántartása (pormentesítés, fűvágás, gyomnövények irtása, növényzet öntözése stb.)

a telektulajdonos kötelezettsége, amelynek elmulasztása esetén a telektulajdonos bírságható.

(6) Állattartásra szolgáló épületek az Lf, Gip-m, Gip-má, Má, Má-mt, Má-kor11, Má-st, Má-tg övezetekben létesíthetők, de a huzamosabb emberi tartózkodásra alkalmas épületek és az állattartásra használt épületek, trágyatárolók között min. 10 m-es távolságnak kell lennie.

A településrendezési feladatok megvalósítására vonatkozó rendelkezések

### **Tilalmak és elővásárlási jog**

#### **45. §**

Hatályon kívül helyezve.

### **Záró- és átmeneti rendelkezés**

#### **46. §**

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, és egyidejűleg a ... számú rendelet hatályát veszti.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

**Gerendás Község Önkormányzat Képviselő-testületének**

**3/2011. (I.24.) önkormányzati rendelete**

a helyi építési szabályokról szóló 6/2005. (IX.20.) KT. számú rendeletet  
módosító 10/2010.(XI.17.) KT. számú rendelet hatályon kívül helyezéséről

Gerendás Község Önkormányzat Képviselő- testülete az 1997. évi LXXVIII.  
törvény (Étv.) 6. § (3) a) alapján biztosított jogkörében eljárva a következő  
rendeletet alkotja:

**1.§.**

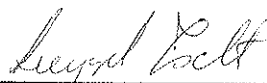
A 10/2010.(XI.17.) KT. számú rendelet e Rendelet 2011. január 31. nappal  
hatályát veszti.

**2.§.**

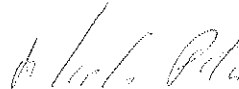
(1) E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

(2) E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Gerendás, 2011.01.21.

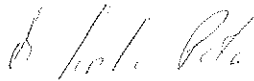


**Lengyel Zsolt**  
polgármester



**dr. Lipták Péter**  
jegyző

A kihirdetés napja: 2011.01.24.



**Dr. Lipták Péter**  
jegyző