

IV. KÖTET

NAPKOR NAGYKÖZSÉG

Helyi Építési Szabályzata



**Napkor Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
4/2022.(I.14.) sz. önkormányzati rendelete**



CÍVISTERV
VÁROSTERVEZŐ ÉS ÉPÍTÉSZ IRODA
4025. Debrecen, Antall József utca 26-28.

Tartalomjegyzék

I. FEJEZET	6
HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK	6
1. Értelmező rendelkezések	6
1.§	6
2. Bevezető előírások	7
2.§	7
II. FEJEZET	8
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	8
3. A település területének felhasználása	8
3.§	8
4. Szabályozási elemek	9
4.§	9
5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai	9
5.§	9
6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások	9
6.§	9
7.§	10
8.§	10
III. FEJEZET	11
KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	11
7. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása	11
9.§	11
8. Telekalakítás általános előírásai	11
10.§	11
11.§	11
IV. FEJEZET	12
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	12
9. Építészeti értékvédelem	12
12.§	12
10. Régészeti területek	12
13.§	12
11. Kerítés építés helyi szabályai	12
14.§	12
V. FEJEZET	13
A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	13
12. Természet- és tájképvédelem	13
15.§	13
13. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:	13
16.§	13
VI. FEJEZET	13
KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK	13
14. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások	13
17.§	13
15. Zöldfelületekre vonatkozó helyi előírások	14
18.§	14
VII. FEJEZET	14
AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	14
16. Építési tilalmak	14
19.§	14
17. Elővásárlási jog	15
20.§	15
18. Beültetési kötelezettség	15
21.§	15
19. Útépítési és közművesítési hozzájárulás	15
22.§	15

VIII. FEJEZET.....	15
KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI.....	15
20. A közművesítés területei és létesítményei.....	15
23.§.....	15
IX. FEJEZET.....	16
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	16
21. Az építési telkek beépítésének általános előírásai.....	16
24.§.....	16
22. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása.....	17
25.§.....	17
23. Az épületmagasságra vonatkozó egyedi előírások.....	18
26.§.....	18
27.§ §.....	19
24. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai.....	19
28.§.....	19
25. A település közterületi beépítésére vonatkozó helyi előírások.....	20
29.§.....	20
26. Az általános előírásoktól eltérő mélységű és elhelyezésű telkek beépítésének sajátos szabályai.....	20
30.§.....	20
X. FEJEZET.....	21
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI.....	21
27. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA.....	21
31.§.....	21
28. Lke-1 és Lke-2 építési övezet.....	21
32.§.....	21
29. Lf-1, Lf-2, Lf-3 építési övezet.....	22
(Falusias lakóterületek).....	22
33.§.....	22
30. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA.....	23
34.§.....	23
Vt: településközpont területek.....	23
a) Vt-1 Településközpont terület- nagyobb méretű ingatlanokkal.....	23
b) Vt-1x Településközpont terület- egyedi szabályozással.....	23
c) Vt-2 Településközpont terület- kicsi és közepes méretű ingatlanokkal.....	23
31. Vt-1, Vt-1x és Vt-2, Vt-3 építési övezetek.....	23
Településközpont (vegyes) terület.....	23
35.§.....	23
32. GAZDASÁGI TERÜLETEK.....	24
36.§.....	24
a) Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános).....	24
b) Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (intenzív).....	24
c) Gá-1 Általános gazdasági terület.....	24
33. Gksz-1, Gksz-2 építési övezetek.....	25
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület.....	25
37.§.....	25
34. Gá-1 építési övezet.....	25
Általános gazdasági terület.....	25
38.§.....	25
35. Gip-1, Gip-2 építési övezetek.....	25
Ipari gazdasági területek.....	25
39.§.....	25
36. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK.....	26
40.§.....	26
37. Ksp jelű övezet.....	26
Sportolási célú különleges terület.....	26
41.§.....	26
38. Kid-1 jelű építési övezet.....	27
Turisztikai célú, beépítésre szánt különleges terület.....	27
42.§.....	27
39. K-km jelű építési övezet.....	27

Közmű létesítmény, beépítésre szánt különleges terület	27
43.§	27
40. Kmü-1 jelű építési övezet	27
Mezőgazdasági üzemi különleges terület	27
44.§	27
XI. FEJEZET	28
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI	28
41. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	28
45.§	28
42. „Kb-tem”-jelű övezet	28
Temető különleges terület	28
46.§	28
43. „Kb-z”- jelű övezet	28
Zöldhulladék komposztáló különleges terület	28
47.§	28
44. Kb/id jelű övezet	29
Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület	29
48.§	29
45. Kb/ob jelű övezet	29
Időjárás obszervatórium, beépítésre nem szánt különleges terület	29
49.§	29
46. Közlekedési és közműterületek	29
50.§	29
47. Z-kp, Z-kk – jelű övezetek	31
51.§	31
48. Ev, Eg, Ek övezetek	31
52.§	31
49. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	32
53.§	32
50. Má-1 övezet	32
Általános, (szántó hasznosítású) mezőgazdasági terület	32
54.§	32
51. Má-2 övezet	33
Általános, (gyümölcsös hasznosítású) mezőgazdasági terület	33
55.§	33
52. „Mgy” övezet	33
Többségében gyp, legelő művelésű mezőgazdasági terület	33
56.§	33
53. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági területen	34
57.§	34
54. Mk- jelű övezet	34
58.§	34
55. „V-1”- jelű övezet	34
59.§	34
XII. FEJEZET	35
EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI	35
56. A település igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai	35
60.§	35
XIII. FEJEZET	36
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	36
61.§	36
1. melléklet: Külterület szabályozási terv – SZ-1	37
2. melléklet: Belterület szabályozási terv – SZ-2	38
3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai	39
4. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása	43
5. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (településrendezési kötelezések)	44

Napkor Nagyközségi Önkormányzat
Képviselő-testületének
4/2022.(I.14.) sz. önkormányzati rendelete

NAPKOR NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Napkor Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében hivatkozott, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 13/2017. (III.31.) önkormányzati rendelet szerinti partnerek véleményének kikérésével, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 9. mellékletben meghatározott, véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek:

- Állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal,
- Környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal,
- Nemzeti Park Igazgatóság,
- Területi vízvédelmi hatóság,
- Területi vízügyi hatóság,
- Országos Vízügyi Főigazgatóság,
- Területi vízügyi igazgatási szerv,
- Megyei katasztrófavédelmi igazgatóság,
- Népegészségügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal,
- Budapesti Fővárosi kormányhivatal,
- Közlekedésért felelős miniszter,
- Légiközlekedési hatóság,
- Katonai légügyi hatóság,
- Közlekedési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal,
- Örökségvédelmi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal,
- Ingatlanügyi hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal,
- Megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala,
- Honvédelemért felelős miniszter,
- Megyei rendőr-főkapitányság,
- Bányafelügyeleti hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala,
- Országos Atomenergia Hivatal,
- Budapesti Főváros Kormányhivatala,

a szomszédos települések önkormányzatainak (Nyíregyháza, Nyírtura, Sényő, Apagy, Kállósemjén, Nagykálló), és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Önkormányzat, valamint városi fejlesztéseket megalapozó dokumentumok partnerségi egyeztetési eljárásának szabályairól szóló 11/2017. (III.31.) Önkormányzati Rendeletében rögzítettek szerint bevont partnerek véleményének figyelembe vételével a következőket rendeli el:

A) ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET HATÁLY ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. Értelmező rendelkezések

1.§

E rendelet alkalmazásában:

- a) *Átmenő telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, melynek két – egymással nem szomszédos – telekhatára közterülettel, vagy közforgalom céljára megnyitott magánúttal határos.
- b) *Kismélységű telek*: Olyan önálló helyrajzi számú építési telek, mely átlagos telekmélysége kisebb, mint 30 méter.
- c) *Saroktelek*: Az a telek, amely a közterülettel egynél több, egymással –legfeljebb 135°-os) szöget bezáró határvonalon érintkezik.
- d) *Lakózóna*: Lk, Lke, Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 20 méter mélységig tartó része, ahol állattartó épület nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni. A lakózóna kijelölése a telek e részén megfelelő biztonságot jelent, az egyébként elhelyezhető nem lakó funkciókkal szemben. A lakózóna kijelölése ugyanakkor nem zárja ki a mögötte lévő gazdasági zóna ugyancsak lakó funkcióként való használatát, lakóépület építését sem!
- e) *Szabadonálló épület elhelyezés*: Az oldalhatáron álló beépítési mód által lehatárolt építési helyen belül történő olyan épületelhelyezés, amikor az épület nem az építési oldalt jelentő telekhatáron, vagy attól „csurgó távolságra” kerül elhelyezésre, hanem attól legalább 3 méter távolságra. Amennyiben az építési oldal jelentő telekhatár felé néző homlokzaton huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiség ablakai néznek, akkor legalább az építési övezetben meghatározott legnagyobb épületmagasságnak megfelelő távolságot kell tartani.
- f) *Csurgó távolság*: Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, az oldalhatáron történő épületelhelyezés sajátos módjának fogalma, amikor az épület nem közvetlenül az építési oldalt képező telekhatáron, hanem attól 0,5- 1,0 méter távolságra kerül elhelyezésre. Ebben az esetben elegendő, ha az épület egy pontja illeszkedik legalább e meghatározott vonalra, és az épület oldalfalának többi pontja, ettől mindenütt távolabb van.
- g) *Építési Övezeten belüli ökológiai zöldterület*: Építési övezetekben, a természetes vízfolyások medrére lenyúló telekvégeken lehatárolt telekrész, melyre a Hész. külön rendelkezéseket vezet be, annak érdekében, hogy a természetes vízfolyás kezelhető és környezeti károsodása elkerülhető legyen.
- h) *Nem zavaró hatású rendeltetés*: olyan rendeltetés, amely az adott építési övezetben és övezetben meghatározott rendeltetés szerinti építményekre és telekhasználatra korlátozó hatást a vonatkozó, külön jogszabályokban meghatározott környezetterhelési határértékeket meghaladó mértékben nem fejt ki, és az építési övezeti előírásoknak teljes mértékben megfelel.

2. Bevezető előírások

2.§

- (1) A település igazgatási területén építési telket és területet alakítani, területet felhasználni, épületet, építményt bontani, építeni, átalakítani, felújítani, e tevékenységekre hatósági engedélyt adni a magasabb szintű jogszabályok mellett a település Településképezének védelméről szóló (továbbiakban TvR) Rendelete és jelen Helyi Építési Szabályzata (a továbbiakban: HÉSZ) alapján szabad.
- (2) JELEN RENDELET
 1. melléklete: Sz-1 Külterület szabályozási terv (M= 1:10 000);
 2. melléklete: Sz-2 Belterület szabályozási terv (M= 1: 4 000);
 3. melléklete: Építési övezetek előírásai (1-5 táblázat)
 4. melléklete: Országos- és térségi övezetek lehatárolása (A/3 méretű tervlap)
 5. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (településrendezési kötelezések)
- (3) A szabályozási terven ábrázolt vonalas szabályozási elemek helyzete, méretezés, vagy egyértelmű térképi vonalhoz való kapcsolódás hiányában, digitális méréssel állapítandó meg, az önkormányzatnál tárolt digitális szabályozási terven.

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

3. A település területének felhasználása

3.§

(1) Beépítésre szánt területek

- a) lakóterület, ezen belül
 - aa) kertvárosias lakóterület **Lke**
 - ab) falusias lakóterület **Lf**
- b) vegyes terület
 - ba) településközpont (vegyes) terület **Vt**
- c) gazdasági terület, ezen belül
 - ca) kereskedelmi-szolgáltató terület **Gksz**
 - cb) általános gazdasági terület **Gá**
 - cc) ipari terület **Gip**
- d) különleges terület K, ezen belül
 - da) Sport és rekreációs terület **Ksp**
 - db) Turisztikai terület **Kid**
 - dc) Közmű létesítmény területe **K-km**
 - dd) Mezőgazdasági üzemi különleges terület **Kmü**

kerültek kijelölésre, melyek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határolja le.

Az építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá a létesíthető épületmagasság mértékét a Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban Hész) 3. melléklete tartalmazza.

(2) Beépítésre nem szánt területek

- a) közlekedési területek, ezen belül
 - ba) kötöttpályás közlekedési terület **KÖk**
 - bb) közúti terület **KÖu**
- b) zöldterületek, ezen belül
 - ca) közpark **Zkp**
 - cb) közkert **Zkk**
- c) erdőterület, ezen belül
 - da) védelmi erdő **Ev**
 - db) gazdasági erdő **Eg**
 - dc) közjóléti erdő **Ek**
- d) mezőgazdasági területek, ezen belül
 - ea) Általános (többségében szántó, gyümölcsös) **Má**
 - eb) Többségében gyepterület, legelő művelésű terület **Mgy**
 - ec) Kertgazdálkodásra szolgáló terület **Mk**
- e) természetközeli területek **Tk**
- f) vízgazdálkodási terület **V**

- g) Különleges terület Kb, ezen belül
 - ga) Temető terület **Kb/tem**
 - gb) Zöldhulladék komposztáló különleges területe **Kb/z**
 - gc) Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület **Kb/id**
 - gd) Időjárás obszervatórium területe **Kb/ob**

kerültek kijelölésre, melyek besorolását a Szabályozási Terv határozza meg és határozza le.

4. Szabályozási elemek

4.§

- (1) A szabályozási elemek jelkulcsát a Szabályozási Terv (jelen rendelet) mellékletét képező Szabályozási tervlapok) tartalmazzák.
- (2) A szabályozási terven megjelenő szabályozási előírások, követelmények megváltoztatásához, a (3) bekezdésben foglaltak kivételével a Szabályozási Terv módosítása szükséges.
- (3) A szabályozási terven meghatározott két telek között kijelölt övezet- és építési övezethatár a szabályozási terv módosítása nélkül telekalakítás során pontosítható, de az elmozdítás következtében nem állhat elő egyik telek vonatkozásában sem övezetváltás. (Az övezethatár úgy mozdítható el, hogy a területében ezáltal csökkenő telek területe ne csökkenjen az adott övezetben előírt legkisebb alakítható terület, telekszélesség, telekmélység alá.)

5. Az épület elhelyezés beépítési módokhoz kapcsolódó helyi szabályai

5.§

- (1) Oldalhatáron álló beépítési mód:

Oldalhatáron álló beépítés esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatára, vagy attól 0,5-1,0 m közötti távolságra „csurgó távolságra” kell elhelyezni.

6. Az építési övezetekre vonatkozó általános előírások

6.§

- (1) Az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához (az Oték. 42.§ –ban meghatározott számú személygépkocsi parkolót kell biztosítani, e rendelet 8.§ előírásait is figyelembe véve.
- (2) Saroktelkek megengedett legnagyobb beépítettségére vonatkozó külön előírás:
„Vt”-jelű építési övezetek esetében a telek területének megengedett legnagyobb beépíthetősége, településképi indokok miatt, saroktelkek esetén + 20 % -al növelhető, de az Oték-ban meghatározott legnagyobb 80%-os mértéket ebben az esetben sem haladhatja meg.
- (3) A tároló, gazdasági, állattartó épületek építésénél az alábbi követelményeket is be kell tartani:

Amennyiben a lakóépülettel egy épülettömeget képezve összeépül, annak építmény és tetőgerinc magassága a (főépítmény) tényleges építmény-, és gerincmagasságát nem lépheti túl.

7.§

(1) Az új magánutak létesítésének szabályai:

- a) A beépítésre szánt telektömbök belsejének feltárására a szabályozási tervben szereplő utakon kívül közforgalom előtt el nem zárt magánutak is létesíthetők. Ezen esetekben az útterület-szélesség az adott út révén megközelítendő építési telkek beépíthetőségéhez szükséges út és közművek (szilárdburkolatú út, felszíni vízelvezetés, villamos energia-, és közműves vízellátás stb.) útkezelői és közműfenntartók által jóváhagyott telepítési tervei szerint szükséges mértékkel alakítható ki.
- b) Az új magánutak (szabályozási) szélessége 80 m hosszúságig legalább 8,0 m, 150 m hosszúságig legalább 10,0 m, 150 m hosszúság felett legalább 12,0 m lehet. A 100 m hosszúságot meghaladó zsákutca csak méretezett, a közforgalmú településüzemeltetést és a katasztrófavédelmet is kiszolgáló fordulási sugarat biztosító végfordulóval alakítható ki.
- c) A magánutakat a közforgalom előtt elzárni nem lehet.
- d) Az ingatlan-nyilvántartásban magánútként bejegyzett telek használati módja nem változtatható meg, kivéve, ha csak olyan tel(k)ek megközelítését szolgálja, amely(ek)nek közterületi kapcsolata a változtatás után is biztosított marad. Ezen magánutak megszüntetése esetén a tulajdonosnak a meglévő közműveket szükség esetén át kell helyezni, a felszíni csapadékvíz-elevezető árkot ki kell váltani, vagy a part élétől számított 3,0 m-es karbantartási sávval együtt önálló telekként kell megtartani.

8.§

Személygépkocsik elhelyezésére vonatkozó szabályok:

- (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépkocsi várakozóhelyeket az építési övezetek előírásai szerinti módon, a hatályos jogszabályokban meghatározott mennyiségben, telken belül kell biztosítani, azzal a kiegészítéssel, hogy minden lakás és üdülőegység önálló rendeltetési egysége után, telken belül, legalább egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani.
- (2) Személygépkocsi elhelyezési kötelezettség nem keletkezik:
 - a) közforgalmú személyközlekedés végállomásának utasforgalmat szolgáló épületében lévő kereskedelmi, szolgáltató létesítménynél,
 - b) közkerteknél

III. FEJEZET

KÖZTERÜLET- ÉS TELEK ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. Közterület-szélesítés, utak-szabályozása

9.§

A közterület-szélesítéssel érintett teleksávon, valamint az utak szabályozási vonallal kijelölt szélesítési sávjában új közműbekötést a szabályozási vonal, mint jövőbeni közterületi telekhatár figyelembevételével kell létesíteni.

8. Telekalakítás általános előírásai

10.§

- (1) Telkek kialakítása, telekrendezés (telekcsoport újra osztás, telekfelosztás, telekegyesítés, telekhatár rendezés) csak a HÉSZ előírásaival összhangban történhet. Az építési övezeteknél feltüntetett telekterület a telekrendezés, telekmegosztás, telekalakítás esetén kialakítható legkisebb telekterületet jelenti.
- (2) A meglévő telkeket több önálló telekké lehet osztani, ha a telekmegosztás után mindegyik új és visszamaradó telek eléri az építési övezetben előírt telekterületet és szélességet. Az előírt telekterület betartása mellett az előírt telekszélesség (utcai homlokvonala) 10 %-kal csökkenthető, ha a telek megosztására más mód nincs.
- (3) Nyúlványos telek újonnan nem alakítható ki.

11.§

- (1) Telekhatár rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az ily módon kiegészülő telek előírás szerinti paraméterei kiegészítés után is kisebbek maradnak az övezetben előírt minimumnál, de az előírt mértéket jobban megközelíti. Telekrész csak akkor csatlakozhat el, ha a megmaradó telek területe és szélessége az előírtaknak megfelelő marad.
- (2) Az előírástól kisebb telekmélységgel már kialakult telek felosztása akkor engedélyezhető, ha a területe és legkisebb telekszélesség megfelel az övezeti előírásoknak.
- (3) A szabályozási terven jelölt belvízveszélyes területeken új építési telkek kialakítása csak az övezeti szabályozásban megadott feltételek teljesülése esetén a vízrendezés, terület előkészítés elvégzése után lehetséges.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS A TELEPÜLÉSKÉP ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

9. Építészeti értékvédelem

12.§

- (1) A szabályozási terv helyi védelemre vonatkozó szabályozási elemei tájékoztató jellegűek az épített környezet helyi védelmét az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

10. Régészeti területek

13.§

A településen található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes államigazgatási szerv adatszolgáltatásának felhasználásával a szabályozási tervlapok tüntetik fel.

11. Kerítés építés helyi szabályai

14.§

(1) A teljes közigazgatási területre meghatározott, általános építészeti követelmények:

- a) A lakást tartalmazó ingatlanokat, a szabályozási terv szerinti közterület határán kerítéssel kell lezárni. Ez alól kivételt képeznek, a mezőgazdasági övezetben elhelyezkedő tanyák, ahol nem kötelező kerítést építeni, illetve a művelésből kivett terület határvonalán is el lehet a kerítést helyezni.
- b) A kerítésben, annak részeként hulladéktartály tároló elhelyezhető.

(2) A hatályos Településkép Védelmi Rendelet alapján településképi szempontból meghatározó területnek minősülő Településközpont (vegyes) és Kertvárosias építési övezetekben, közterület határán elhelyezkedő kerítésekre, kapukra vonatkozó követelmények:

- a) A településképi szempontból meghatározó területeket a TvR határozza meg.
- b) A kapukat és a kerítéseket a környezetében kialakult magassághoz illeszkedően, nem kialakult beépítésű területek esetében 1, 8 m magasságúra kell építeni. Ettől eltérni, a közintézmények áttört- vagy jelzésszerű kerítései kivételével nem megengedett.
- c) A közösségi-, kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó tevékenység esetén, az előkertet nem kötelező a közterülettől kerítéssel lehatárolni, ilyen esetekben nyitott terasz is kialakítható.

V. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Természet- és tájképvédelem

15.§

- (1) A településen található országos és helyi jelentőségű védett természeti területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A településen található európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű (NATURA 2000) területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (3) Országos jelentőségű természetvédelmi terület állapotának, jellegének megváltoztatása csak a természetvédelmi célokkal összhangban történhet az országos előírásokban, a védett területekre vonatkozó rendeletekben és természetvédelmi kezelési tervekben foglaltak szerint.
- (4) Ökológiai hálózat magterületén lévő beépítésre nem szánt területeken az övezetben egyébként elhelyezhető építmények közül, csak természetvédelmi fenntartási célú, különösen: kutatási, oktatási, bemutatási, ismeretterjesztési célú, ökoturisztikai illetve a táj hagyományával összefüggő mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

13. A Tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályok:

16.§

A tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat az önkormányzat külön Rendeletben szabályozza.

VI. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

14. Környezetterhelési határértékekkel kapcsolatos előírások

17.§

- (1) A megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket (környezetterhelési határértékeket) a hatályos országos és helyi jogszabályok alapján kell meghatározni.
- (2) Zajt, illetve rezgést előidéző üzemi létesítmény, berendezés számára szolgáló építményt csak akkor és úgy szabad elhelyezni, hogy a zaj- és rezgésterhelés a területre, illetve létesítményre megállapított határértékeket ne haladja meg.
- (3) Zaj- és rezgésvédelemi határérték túllépéssel már érintett területen az új védendő létesítményt csak műszaki védelemmel lehet megépíteni.
- (4) A nyári időszakban rendezett, legfeljebb 8 napig tartó rendezvények esetében betartandó zajterhelési határértékeket a magasabb rendű jogszabályok tartalmazzák.
- (5) A szállópor terhelés mérséklésére az új utak mentén, ill. a meglévő utakon – ha a szabályozási szélesség lehetővé teszi – háromszintes növényzetből álló védő zöldsávot kell kialakítani.
- (6) Zajvédelmi szempontból csendes övezet a temető körül 30 méter széles védőövezet. Ezen védőövezetben építmény nem helyezhető el.

15. Zöldfelületekre vonatkozó helyi előírások

18.§

(1) Építési Övezeten belüli ökológiai zöldterület:

Építési övezetekben, a természetes vízfolyások medrére lenyúló telekvégeket lekeríteni nem lehet. Használata korlátozott annak érdekében, hogy a természetes vízfolyás kezelhető és környezeti károsodása elkerülhető legyen. A szabályozási terven jelölt területen belül épület nem helyezhető el. A területet kertgazdálkodási, mezőgazdasági-növénytermesztési, erdőművelési céllal, vagy pihenő- rekreációs- sportolási célú zöldterületként lehet hasznosítani.

(2) Telken belüli védő zöldterület:

A szabályozási terv meghatározott területeken, elsősorban gazdasági (Gip, Gksz) és különleges mezőgazdasági üzemi (Kmü) övezetekben környezetvédelmi, és (vagy) településképi indokok alapján, telken belüli, méretezett kötelező védő zöldterület kialakítását jelöli. A kijelölt területre vonatkozóan a tulajdonost legalább 4 m²/fa sűrűségű beültetési kötelezettség terheli.

(3) Telken belüli, korlátozott használatú védőzóna:

A szabályozási terv környezetvédelmi indokok alapján, a gazdasági övezetekhez csatlakozó, vagy közvetlen közelében lévő lakóterületek védelme érdekében telken belüli, korlátozott használatú védőzónát jelöl. A kijelölt védőzónában legalább 60 %-os zöldterületi fedettséget (legalább 16 m²/fa sűrűséggel fásított területet) kell létesíteni. A területen belül az övezetben megengedett építmények közül termelő tevékenységnek, vagy a környezetet zaj, talaj vagy légszennyezéssel terhelő egyéb tevékenységnek helyet adó épület nem helyezhető el. Adminisztrációs, szociális épület, raktárépület, fásított parkoló a területen elhelyezhető, a telken belüli védőzóna területének legfeljebb 15%-os beépítettségével.

VII. FEJEZET

AZ EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐ- ÍRÁSOK

16. Építési tilalmak

19.§

- (1) A HÉSZ-ben meghatározott területeken a településrendezési feladatok megvalósítása, továbbá a természeti, környezeti veszélyeztetettség megelőzése érdekében az érintett területekre meghatározott időre, a terv jóváhagyásától számított 7 évre, de legfeljebb a szabályozási terv által meghatározott célú felhasználásig, építési tilalom rendelendő el.

17. Elővásárlási jog

20.§

- (1) A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, települési jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében Napkor Nagyközségi Önkormányzatát megillető elővásárlási jog jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba:
- (2) Elővásárlási jog: jelen rendelet 7. mellékletében felsorolt ingatlanokra.

18. Beültetési kötelezettség

21.§

- (1) A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, a csatlakozó településkép javítása érdekében. Ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás.
- (2) Beültetési kötelezettség érinti a szabályozási terven megjelölt ingatlanokat, illetve a: HÉSZ 5. mellékletében felsorolt ingatlanokat.

19. Útépítési és közművesítési hozzájárulás

22.§

Amennyiben a beépítésre szánt területekre kiszolgáló utakat, közműveket szükséges megvalósítani, annak létesítési költségeit az Önkormányzat az érdekelt tulajdonosokra átháríthatja. A hozzájárulás mértékét és módját az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.

VIII. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

20. A közművesítés területei és létesítményei

23.§

- (1) Az egyes beépítésre szánt terület felhasználási egységek közműellátásának mértéke:
 - a) Kertvárosias és falusias lakóterület és üdülőterület: teljes közművesítés,
 - b) Településközpont (vegyes) terület: teljes közművesítés,
 - c) Gazdasági területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen részleges közművesítettség
 - d) Különleges területek: belterületen teljes közművesítés, külterületen legalább részleges közművesítettség.
- (2) Általános előírások
 - a) Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani. Közművezetékek átépítésénél, új nyomvonal létesítésénél a közművek elrendezésénél a közterületek fásíthatóságát, a meglévő fák védelmét és a további fásítási igényt is figyelembe kell venni.
 - b) A rekonstrukciók során feleslegessé vált közműveket el kell bontani, a terület helyreállítását el kell végezni.
 - c) A közművek hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani.
 - d) Újonnan több telket kiszolgáló közmű gerincvezetéseket (víz, csatorna, gáz, elektromos, hírközlés) csak közterületen szabad elhelyezni, építési telken nem. Ebből a célból szolgalmi jog sem létesíthető

- (3) Ivóvízellátás
- a) A tűzcsapok a vonatkozó előírásokban rögzített távolságokra telepítendőek.
 - b) A védőtávolságon belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (4) Szennyvízelvezetés és -tisztítás
- a) A szennyvízcsatorna kiépítéséig zárt rendszerű szennyvíztároló is elhelyezhető. Ahol a szennyvízcsatorna kiépült az ingatlanokat kötelezően rá kell kötni.
- (5) Felszíni vízelvezetés
- a) A csapadékvíz-elvezetést a településközpont területén zárt rendszerű csapadékcatornával kell megoldani.
 - b) A beépítésre szánt területeken a csapadékvizeket a keletkezési helyeken meg kell tartani és felhasználásáról gondoskodni kell.

IX. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

21. Az építési telkek beépítésének általános előírásai

24.§

- (1) Belterületen állattartó épület (az idegenforgalmi célú lótartás épületének kivételével) csak főépítménnyel rendelkező telken építhető.
- (2) A lakótelken az előírt számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell:
- a) a fő funkciót jelentő épület szerves részeként;
 - b) a kiszolgáló gazdasági épület, építmény részeként vagy
 - c) gépjárművel megközelíthető, min. 3,0 x 5,0 méter nagyságú szabad területen.
- Külön épületben gépjárművet csak 400m²-nél nagyobb telken lehet elhelyezni.

(3) Építési vonal

- a) Az építési vonalat jelen rendelet részletes övezeti előírásai határozzák meg, mely alól eltérést a szabályozási terven ábrázolt kötelező építési vonal adhat.
 - b) A kötelező építési vonal használatának értelmezése:
 - ba) Az utcavonalon meghatározott építési vonalon létesíteni kívánt épület szélességének legalább 80% a-nak a kötelező építési vonalra kell illeszkednie.
 - bb) A már kialakult nyúlványos telek esetében a terven jelölt építési vonalat nem kell megtartani, az épület az építési helyen belül szabadon elhelyezhető. A kötelező építési vonalon az utcaképet javítandó kapuzat, vagy egyéb építmény megjelenhet. Ezt a szabályt kell alkalmazni azokban az esetekben is, amikor az oldalhatáron álló beépítésre szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli, építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését.
 - bc) Az utcavonaltól hátrébb, a Hész szöveges rendelkezésében meghatározott (előkert vonalát jelentő) építési vonalra, elegendő az utcai homlokzat legalább egy pontjával illeszkedni, de az utcai homlokzat többi pontja az építési vonal elé nem kerülhet.
- (4) Lakóterületen az övezetre meghatározott minimális telekterület vagy annál kisebb telekterület esetében csak egy lakóépület építhető (melléképület csak a lakóépülettel egybeépítve).

- (4) Előkertben melléképület, pavilon nem helyezhető el.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében:
- a) 12 méter telekszélesség alatt az épület csak telekhatárra helyezhető el.
 - b) Ha a telek szélessége eléri vagy meghaladja a 12 métert, az oldalhatáron álló épület elhelyezés maximum 1,0 méter széles csurgó távolság elhagyásával is lehetséges.
 - c) Amennyiben a telek szélessége eléri, vagy meghaladja a 18 métert, a műemléki környezet területének kivételével szabadon álló épület építése is engedélyezhető az egyéb övezeti előírások betartásával.
 - d) A lakóterületek saroktelkein – amennyiben a szomszédos közbenső telek ikres beépítésre nem ad lehetőséget, és az építési hely szélességi mérete kevesebb, mint 8 m-, az utcai telekhatárok közül a hosszabb telekhatár és az építési vonal között az előkert mérete 2 méterig csökkenthető. Országos főúttal határos telkeknél az előkert csökkentésére nincs lehetőség.
 - e) Ha a telek szélessége kisebb, mint 14 méter, vagy ha a meglévő beépítés indokolja, az épület-elhelyezés ikres is lehet.
- (6) A zöldterületi fedettség kötelezően betartandó értékét jelen rendelet összefoglaló övezeti szabályozásának táblázatai határozzák meg.
- (7) A szabályozási terven meghatározott kötelező építési vonalat (illetve ezt helyettesítő szöveges meghatározást) közösségi célú épületek esetében, a sajátos igények (épület előtti közösségi tér, parkoló területek) megvalósíthatósága miatt, nem kell figyelembe venni. Ha egyéb településképi, környezetvédelmi okok azt másként nem igénylik, az épület az építési helyen belül, az utcavonaltól távolabb is elhelyezhető.

22. Előkertek, oldalkertek, hátsókertek építési szabályozása

25.§

- (1) Az előkertek szabályozását az építési övezeti előírások tartalmazzák, illetve az attól való eltérés lehetőségét (0,0-5,0 méter között választható építési vonal), vagy kötelezettségét (kötelező építési vonal) a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) Az előkert méretét az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) Előkert nélküli beépítés - választható (utcai kerítéstől 0,0-5,0 méter közötti távolságra választható építési vonal)
 - b) Előkertes beépítés.
Az előkertek mérete:
 - ca) Kialakult állapot esetén, a környezetéhez illeszkedve 3,0- 5,0 méter közötti, új beépítésű területek esetében 5,0 méter, kivéve, ahol a szabályozási terv ettől eltérő méretet határoz meg.
 - cb) Gazdasági területeken 10,0 méter, kivéve ahol a szabályozási terv mást nem ír elő,
 - cc) A szabályozási terven meghatározott kötelező építési vonalat (illetve ezt helyettesítő szöveges meghatározást) közösségi célú épületek esetében, a sajátos igények (épület előtti közösségi tér, parkoló területek) megvalósíthatósága miatt, nem kell figyelembe venni. Ha egyéb településképi, környezetvédelmi okok azt másként nem igénylik, az épület az építési helyen belül, az utcavonaltól távolabb is elhelyezhető.

- (3) Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
- a) Szabadon álló és ikresen csatlakozó beépítési mód esetén az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékének felénél, de legalább 3,0 m.
 - b) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, 5 m-nél nagyobb előírt épületmagasság esetén, az előírt (megengedett) legnagyobb épületmagasság mértékénél,
 - c) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, 5 m-nél kisebb előírt épületmagasság esetén, 4,0 m.
- (4) A hátsókert legkisebb mélysége nem lehet kisebb:
- a) sem 6,0 m-nél,
 - b) sem az előírt legnagyobb épületmagasságnál.
 - c) sem a hátsókertre néző épületrész homlokzatmagasságánál.
 - d) A a,b,c) pontokban meghatározott esetektől eltérően, jelen rendelet 29.§-ban foglalt esetekben, nem építési oldalhoz csatlakozó hátsó telekhatárral rendelkező „kismélységű telkek” esetében, hátsókert nincs. Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik.
- (5) Amennyiben az oldalhatáron álló beépítési módra szabályozott meglévő építési telek kötelező, utca felőli építési vonalon mért szélessége nem teszi lehetővé egy legalább 6,0 méter szélességű épület elhelyezését akkor az épület olyan előkert mélységgel is elhelyezhető, ahol az elvárható minimális (6,0 m) szélességű épület megépíthető.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében, építési helyen belül, az alábbi feltételek teljesülése esetén szabadonálló (a telekhatártól legalább 3,0 m-re lévő) épület elhelyezés is engedélyezhető az utcában kialakult előkert mélységének biztosításával,
- a) saroktelek esetén
 - b) 18,0 métert elérő vagy meghaladó szélességű telek esetén, vagy
 - c) ha szomszédos ingatlanokon kialakult eltérő az építési oldalak miatt az épület a telek egyik oldalára illesztve sem volna egyébként elhelyezhető.
 - d) Saroktelek esetében, ha az építési oldal az utcai telekhatárral egyezik meg, az épület a telekhatárra, vagy az utcában előírt előkert távolságra helyezhető el.
- (7) Hátsó kertben az Oték szerinti melléképítmények közül, a kerti építmények helyezhetők el.

23. Az épületmagasságra vonatkozó egyedi előírások

26.§

- (1) Abban az esetben, ha a meglévő épület kialakult épületmagassága nagyobb, mint a szabályozásban megengedett legnagyobb épületmagasság értéke úgy az átalakítás, bővítés, rendeltetés megváltoztatása esetén megtartható, de nem növelhető. Lapostetős épületekre – az (a) pont szerinti betartásával – magastető építhető.
- a) A jelenleg megengedettnél magasabb lapostetős épületnél magastető építése esetében a bővítés legfeljebb 1,0 m-rel növelheti a meglévő épületmagasságot.
 - b) Az e rendelet hatálybalépése előtti, előírásoknak megfelelően épült épületek az épületmagasság növelése nélkül, illetve az a) pont szerinti engedmény figyelembe vételével bővíthetők.
- (2) Az előírt minimális épületmagasság követelménye nem vonatkozik az egyes építési telkeken elhelyezhető különálló melléképítményekre.

27.§ §

- (1) A közterület felől minden önálló építési telek hátsó kertjének gépjárművel való közvetlen megközelítését biztosítani kell.
- (2) Az előkertben terepszint feletti építmény – közmű műtárgyak kivételével – nem helyezhető el. Az építési helyen kívül az egyébként elhelyezhető építmények közül az üvegházakat vagy fóliasátrakat a hátsókertben a szomszéd telekkel közös határtól legalább 1,50 m távolságra szabad telepíteni.
- (3) Az Lke, Lf lakóövezetekben és a Vt településközpont (vegyes) építési övezetekben, telken belül elhelyezhető önálló rendeltetési egységeket, amennyiben azok az utcavonalon, vagy az utcaképet befolyásoló módon – egymás mellett – kerülnek elhelyezésre, egy épületben, vagy egy egységesen megtervezett épülettömegben, vagy épületcsoportban kell elhelyezni. Az önálló rendeltetési egységekhez tartozó egyéb, kiegészítő helyiségek (tárolás, állattartás, a fő rendeltetési egység működtetéséhez kapcsolódó tevékenységek) önálló épületben akkor helyezhetők el az önálló rendeltetési egységet magában foglaló épület mögött, azzal azonos oldali építési oldalon építési helyen belül, ha az építési telek területe eléri a 400 m²-t, állattartó melléképítmények esetében pedig az 700 m²-t.

(4) Lakózóna kijelölése:

- a) Lf lakóövezetekben az építési telek utcavonaltól mért 25 méter mélységig tartó része, valamint a Vt- jelű településközpont és Lke-jelű kertvárosias lakó övezetekben a telek utcavonaltól mért 40 méter mélységig tartó része lakózónának minősül, ahol állattartó épület nem helyezhető el. Ezeket a lakózóna mögötti gazdasági zónában kell elhelyezni.
- b) Saroktelek esetében, amennyiben a hátsókertként használt telekrész a szomszédos telek lakózónájához csatlakozik, a telekhatártól mért 25 méter távolságig a lakózóna előírásait kell alkalmazni, azontúl azonban a másik utca felől biztosítandó lakózónáig gazdasági zónaként lehet a telket használni. (Az 50 méternél nem mélyebb olyan saroktelek, melynek hosszabbik vége másik telek lakózónájához csatlakozik, az előírásból adódóan csak lakózónával rendelkezik.)

24. Terepszint alatti építmények elhelyezésének helyi előírásai

28.§

A terepszint alatti építmények elhelyezésének szabályai:

- a) A terepszint alatti építmények közül pince, csak épület alatt helyezhető el. Önállóan épület nélkül, a földalatti parkoló vagy garázs és nyilvános illemhely, zöldségverem, trágyatároló kivételével terepszint alatti építmény nem építhető.
- b) Terepszint alatti építmények a lakóterületeken csak az építési helyen belül, de a hátsó telekhatártól legalább 1,5 m távolságra építhető. Telepszerű beépítés esetében az építési helyen belül építhetők.

25. A település közterületi beépítésére vonatkozó helyi előírások

29.§

- (1) Közterület fölé nyitott épületrész (erkély, oldalfolyosó, előtető 60 cm-nél nagyobb kiülőségű, eresz, stb.) csak abban az esetben nyúlhat, ha az a közterület rendeltetésszerű és biztonságos használatát, az esetleges légvezetékek biztonsági zónáját nem érinti, valamint a közterületi fák, növényzet lombzatát, állagát nem veszélyezteti, a közterület szélessége a 12,0 m-t eléri, vagy meghaladja. Zárt erkély közterület felé nyúló része a homlokzati hossz 4/5-ét foglalhatja el, a telekhatártól legalább 3,0 m kivételével, 3,0 m fölötti ürszelvény biztosításával. A kiülése a közterület felé legfeljebb 1,0 m lehet.

26. Az általános előírásoktól eltérő mélységű és elhelyezésű telkek beépítésének sajátos szabályai

30.§

- (1) A kismélységű telkek beépítése:
- a) Ha a telek vége nem a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, hátsó kert nem kell tartani, azaz az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik. Az épületet a hátsó telekhatárig tűzfallal ki lehet építeni, vagy ha a szomszédos telken már épület található, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott homlokzatmagasság felét kell tartani.
 - b) Ha a telek vége a szomszédos telek építési oldalához csatlakozik, az előírt oldalkert jelenti a betartandó hátsó kert méretét.
 - c) Amennyiben a hátsó telekhatárhoz csatlakozó telek is jelen előírások szerinti kismélységű teleknek minősül, legalább 3 m távolságot vagy a szabályozott homlokzatmagasság felét kell tartani.
- (2) A vasúti területre lenyúló telkek beépítése:
- a) Az építési hely a hátsó telekhatárhoz csatlakozik (hátsókert nincs).
- (3) Lakóházakra, utcákra telekvéggel forduló telkek (kétutcás telek) beépítése:
- a) A szemközti épületekre telekvéggel forduló ingatlanok beépítésénél az előírt előkertet kell tartani.
 - b) Két utcára néző telkeken mindkét utca felől építhető főrendeltetésű épület is, előírás szerint.
 - c) Állattartó melléképítmény mindkét utca felől 20,0 m távolságnál közelebb nem helyezhető el.

B) RÉSZLETES ÖVEZETI- ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

X. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

27. A LAKÓTERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

31.§

- (1) A lakóterületek sajátos építési használatuk és általános jellegük szerint a következő terület felhasználási egységekre tagolódnak:
- a) Lke-1 Kertvárosias (nagyobb telekterülettel)
 - b) Lke-2 Kertvárosias (kisebb telekterülettel)
 - c) Lf-1 Falusias (általános)
 - d) Lf-2 Falusias (kistelkes)
 - e) Lf-3 Falusias (nagytelkes)

28. Lke-1 és Lke-2 építési övezet (Kertvárosias lakóterületek)

32.§

- (1) Az építési övezetbe a településközponti területek külső oldalához csatlakozó, kertvárosias használatra szabályozott lakótömbök tartoznak, ahol az egy telken, elhelyezhető önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2.
- (2) a) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető épület –a lakó rendeltetésen kívül-:
- aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- (3) a) Az építési övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló az adott utcára jellemző legalább 3m vagy 5m, újonnan kialakított területen 5m-es előkerttel.
- b) A 18 méternél szélesebb telkek, és a saroktelkek esetében az építési helyen belül szabadonálló épület-elhelyezés alkalmazása is megengedett.
- (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, legkisebb zöldfelületet jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (5) Az épületek teljes közművesítettség mellett helyezhetők. A vezetékes szennyvízhálózat megépítéséig átmenetileg zárt szennyvíztároló, vagy más engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.

- (6) Az utcai telekhatártól számított 60 méteren túl a telekrész nem beépíthető. A beépíthető telek mélysége a 100 méternél mélyebb telek esetében, a 150 méterig terjedő telekrészt figyelembe véve), 10 méterenként további 4 méterrel növelhető, az utcavonaltól számított legfeljebb 80 méterig. E lehetőséggel nem élhetnek a mindkét végén meglévő- vagy tervezett belterületi utcával határos, azaz hosszában megosztásra szánt telkek.)

29. Lf-1, Lf-2, Lf-3 építési övezet (Falusias lakóterületek)

33.§

- (1) A falusias lakóövezeteket a szabályozási terv a zömmel már beépített, vagy újonnan kialakítható, földszintes, családiházas beépítésű lakóterületeken jelöli ki.
- (2) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:-
- aa) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ac) szállás jellegű,
 - ad) igazgatási, iroda,
 - ae) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - af) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - ae) sport
- rendeltetést is tartalmazhat
- (3) Az építési övezet telkeinek beépítése oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző 3,0 vagy 5,0 m újonnan kialakított lakóterületek esetén 5,0 m mélységű előkertes beépítéssel.
- (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, legkisebb zöldfelületet jelen rendelet 4. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (5) Az építési övezetben teljes közművesítettség kötelező. A vezetékes szennyvízelvezetés megvalósításáig zárt szennyvíztároló vagy más, engedélyezett közműpótló létesítése is alkalmazható.
- (6) Az utcai telekhatártól számított 80 méteren túl a telekrész nem beépíthető. A beépíthető telek mélysége a 100 méternél mélyebb telek esetében, a 150 méterig terjedő telekrészt figyelembe véve), 10 méterenként további 4 méterrel növelhető, az utcavonaltól számított legfeljebb 100 méterig. E lehetőséggel nem élhetnek a mindkét végén meglévő- vagy tervezett belterületi utcával határos, azaz hosszában megosztásra szánt telkek.)

30. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK TAGOZÓDÁSA

34.§

- (1) Napkor területén a lakóterületek és intézmények, vegyesen történő elhelyezésére, településközpont (vegyes) rendeltetésű területek sorolhatók ebbe a terület felhasználási kategóriába.

Ebből a célból:

Vt: településközpont területek

- a) Vt-1 Településközpont terület- nagyobb méretű ingatlanokkal
- b) Vt-1x Településközpont terület- egyedi szabályozással
- c) Vt-2 Településközpont terület- kicsi és közepes méretű ingatlanokkal

31. Vt-1, Vt-1x és Vt-2, Vt-3 építési övezetek

Településközpont (vegyes) terület

35.§

- (1) A településközpont terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó és olyan helyi települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- a) A Vt-1 építési övezet a településközpont nagyobb telekméretekkel kialakult, további telekmegosztás lehetőségével, nagy valószínűséggel nem érintett része.
 - b) A Vt-1x építési övezet a településközpont átépítésre, fejlesztésre szánt, intenzívebb, lakó és kereskedelmi szolgáltató funkciókkal vegyes területe.
 - c) A Vt-2 építési övezet, a településközpont kisebb telekméretű, vagy nagy telekméretű, de telekmegosztás lehetőségével fejlesztésre szánt lakó, intézményi és kereskedelmi szolgáltató rendeltetésekkel vegyes része.
 - d) A Vt-3 építési övezet elsősorban oktatási-nevelési- sportolási célú rendeltetések elhelyezése céljából került kijelölésre, a településközpontban.
- (2) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló, a szabályozási terven jelöltek szerint utcavonalon álló, vagy az utcavonaltól a kialakult utcaépben jellemző távolságra elhelyezett földszintes vagy fsz+ 1 emeletes épületekkel.
- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, legkisebb zöldfelületet jelen rendelet 3. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.
- (4) a) A településközpont területen elhelyezhető épület – a legfeljebb 8 lakásos lakó rendeltetésen kívül:-
- aa) igazgatási, iroda
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató, szállás
 - ac) a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges egyéb közösségi szórakoztató,
 - ad) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ae) kulturális, közösségi szórakoztató, és
 - af) sport
- rendeltetést is tartalmazhat

b) Elhelyezhető továbbá: A környezetet „Nem zavaró hatású rendeltetés” célját szolgáló gazdasági tevékenység épülete.

c) Nem helyezhető el:

ca) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

cb) üzemanyagtöltő,

cc) önálló garázsépület

- (5) Az övezetben az épületek teljes közművesítettség esetén helyezhetők el. Közműpótló nem alkalmazható.

32. GAZDASÁGI TERÜLETEK

36.§

- (1) A gazdasági területek tagozódása:

A település területén, elsősorban ipari-kereskedelmi, szolgáltató célú építmények elhelyezésére:

- | | | |
|----|--------|---|
| a) | Gksz-1 | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános) |
| b) | Gksz-2 | Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (intenzív) |
| c) | Gá-1 | Általános gazdasági terület |
| d) | Gip-1 | Ipari gazdasági terület |
| e) | Gip-2 | Ipari gazdasági terület |

- (2) A gazdasági övezetben elhelyezkedő telkek beépítésének kiegészítő szabályai:

- a gépjárműveket elsősorban az előkertben, fásított parkolóban kell elhelyezni,
- a teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező,
- a védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi,
- A melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.
- ahol a szabályozási terv a lakóterületekkel határos ipari gazdasági területeken, a lakóterület védelme érdekében, ipari gazdasági területen belüli „korlátozott használatú védőzónát” jelölt ki, ott a terület minimum 60 %-án intenzív fásítást kell létesíteni. A terület 20 %-án irodai, adminisztrációs tevékenységet, illetve nem veszélyes anyagok tárolását szolgáló raktárépület elhelyezhető. Fásított parkolóhelyek kialakítása megengedett.

33. Gksz-1, Gksz-2 építési övezetek Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

37.§

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) a) Elhelyezhető:
 - aa) mindenfajta, nem jelentősen zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató gazdasági tevékenységi célú épület,
 - ab) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások (annak legfeljebb 50%-ig),
 - ac) igazgatási és iroda épület,
 - ad) parkolóház, üzemanyagtöltő, szerviz,
 - ae) sportépítmény.
 - af) egyházi, oktatási, valamint
 - ag) egyéb közösségi szórakoztató épület.
- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, legkisebb zöldfelületet jelen rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (4) A teljes közművesítettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

34. Gá-1 építési övezet Általános gazdasági terület

38.§

- (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (3) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, legkisebb zöldfelületet jelen rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.
- (4) Az előkert mérete 10 méter.

35. Gip-1, Gip-2 építési övezetek Ipari gazdasági területek

39.§

- (1) Az építési övezet olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek helyezhetők el.

- (3) Az ipari gazdasági területen kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.
- (4) Teljes közművesítettséggel lehet az épületeket elhelyezni az ipari szennyvizek előtisztítása mellett.
- (5) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 3. táblázata tartalmazza.

36. (BEÉPÍTÉSRE SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

40.§

- (1) A település területén azon létesítmények számára, melyek különlegességük miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek beépítésre szánt és beépítésre nem szántak lehetnek.
- (2) Beépítésre szánt különleges területek:
 - a) **Ksp** Sportolási célú különleges terület,
 - b) **Kid** Turisztikai terület,
 - c) **K-km** Közmű létesítmény területe
 - d) **Kmü** Mezőgazdasági üzemi különleges terület

37. Ksp jelű övezet Sportolási célú különleges terület

41.§

- (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportterületek elhelyezésére szolgál. Az építési övezet elsősorban sportpálya, egyéb szabadidős létesítmények (pl.: kalandpark, lőtér, stb.) lovarda, parkoló, idegenforgalomhoz kapcsolódó létesítmények (szálláshely, kulturális-, vendéglátó-, kereskedelmi épületek) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, legkisebb zöldfelületet jelen rendelet 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (3) Az építési övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.

38. Kid-1 jelű építési övezet
Turisztikai célú, beépítésre szánt különleges terület

42.§

- (1) Az építési övezet a település idegenforgalmi jelentőségű területein került kijelölésre.
- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket az építési helyen belül, szabadonállóan lehet elhelyezni
- (4) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető homlokzatmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, legkisebb zöldfelületet jelen rendelet 3. mellékletének 4. táblázata tartalmazza.
- (5) Épületeket teljes közművesítés esetén lehet elhelyezni.
- (6) Állattartó melléképítmények (lóistálló kivételével) nem helyezhető el.

39. K-km jelű építési övezet
Közmű létesítmény, beépítésre szánt különleges terület

43.§

- (1) Telekigényes közmű létesítmények (gázátadó, gázfogadó, trafóállomás, vízmű, stb.) elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Az övezetben a közmű létesítmények és járulékos- kiszolgáló építményei helyezhetők el.
- (3) A szükséges védőtávolságokat telken belül kell biztosítani, vagy annak biztosításáról, a közmű üzemeltetője köteles gondoskodni.

40. Kmü-1 jelű építési övezet
Mezőgazdasági üzemi különleges terület

44.§

- (1) Az építési övezetbe a mezőgazdasági üzemek (majorok) tartoznak, ahol a mezőgazdasági termékek feldolgozása, tárolása, a mezőgazdasági gépek, és szállítóeszközök javítása, üzemi vagy nagyüzemi állattartás céljára szolgáló épületek elhelyezésére biztosít területet,
- (2) a) Az építési övezetben elhelyezhető:
 - aa) A mezőgazdasági és mezőgazdasági tevékenységhez kapcsoló gazdasági tevékenységek építményei
 - ab) Igazgatási, és irodaépület
- (3) Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető homlokzatmagasság mértékét jelen rendelet 3. sz. melléklet 4. táblázata tartalmazza.

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

41. (BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT) KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

45.§

Azokban az esetekben, amikor az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, de a területek igényelt beépítése nem haladja meg az 5%-ot, különleges beépítésre nem szánt területek kerültek kijelölésre.

- | | |
|------------------|--|
| a) Kb/tem | Temető különleges területe |
| b) Kb/z | Zöldhulladék komposztáló különleges területe |
| c) Kb/id | Idegenforgalmi hasznosítású terület |
| d) Kb/ob | Időjárás obszervatórium területe |

42. „Kb-tem”-jelű övezet Temető különleges terület

46.§

- (1) Az övezetbe a temetők tartoznak.
- (2) A temetők területén, kegyeleti építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 5 %-a.
 - c) A létesíthető maximális épületmagasság 6,0 méter.

43. „Kb-z”- jelű övezet Zöldhulladék komposztáló különleges terület

47.§

- (1) Az övezetbe a zöldhulladékok gyűjtésére- tárolására- komposztálására szolgáló terület tartozik.
- (2) A övezetben a rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3)
 - a) A beépítés módja szabadonálló.
 - b) A legnagyobb beépíthetőség mértéke, a telekterület 10 %-a.
- (4) A létesíthető maximális épületmagasság 9,0 méter.

44. Kb/id jelű övezet

Idegenforgalmi hasznosítású, beépítésre nem szánt különleges terület

48.§

- (1) Az övezet a belterülettől délnyugati irányban került kijelölésre, azon a területen, ahol az adottságokat figyelembe a nagyobb területet igénylő turisztikai fejlesztésekre adottak a környezeti lehetőségek, megfelelőek a közlekedési kapcsolatok, illetve a korábban kialakult idegenforgalmi létesítményekkel is megfelelő kapcsolatokat lehet kiépíteni.
- (2) A területen az idegenforgalomhoz kapcsolódó építmények, pihenő, sport, kereskedelmi, vendéglátó, és szolgáltató, szálláshely szolgáltató létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületeket szabadonállóan, a terület max. 10 %-os beépítettségével lehet elhelyezni, legfeljebb 7,5 méteres homlokzatmagassággal.
- (4) Épületeket a legalább 1 ha nagyságú területen lehet elhelyezni.
- (5) A terepszint alatti építmények közül pince, pincészent nem létesíthető.
- (6) Az övezetben az épületeket teljes közművesítés vagy azzal egyenértékű, engedélyezett közműpótló kiépítését követően lehet elhelyezni.
- (7) Az építési övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető homlokzatmagasság mértékét jelen rendelet. 4. sz. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

45. Kb/ob jelű övezet

Időjárás obszervatórium, beépítésre nem szánt különleges terület

49.§

- (1) Az övezet az időjárás obszervatórium és védőzónája számára került kijelölésre.
- (2) Az övezetben elhelyezkedő ingatlan és a rajta elhelyezett építmény kialakulnak tekintendő.

46. Közlekedési és közműterületek

50.§

- (1) Az övezet az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járdák és gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. A tervben a következő közlekedési területek lettek kijelölve:

Közúti közlekedési terület:

- a) KÖu-1 Közúti közlekedési terület – gyorsforgalmi út
- b) KÖu-2 Országos főút
- c) KÖu-3 Országos mellékút, Helyi gyűjtőút
- d) KÖu-4 Kiszolgáló utca
- e) KÖu-5 Kiemelt külterületi kiszolgáló út (fő dűlőút)
- f) KÖu-6 Gyalogút
- g) KÖu-V Vegyes használatú út

Kötőtpályás közlekedési terület:

h) KÖk vasúti közlekedési terület.

- (2) A település területén az úthálózat szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
- (3) A közlekedési és közműterületeken a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, ill. utcafásítás telepíthető.
- (4) Az utak (közutak, kerékpár és gyalogutak, stb.) elrendezését úgy kell kialakítani, hogy:
 - a) azokról a telkek biztonságos megközelítése,
 - b) az ott összegyűlő csapadékvíz biztonságos elvezetése,
 - c) a közüzemi közművek megfelelő elhelyezése, továbbá
 - d) a vonatkozó jogszabályokban előírt feltételek, jellemzők megvalósítása biztosítható legyen.
- (5) Az utak védőterületei az illetékes közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek nagysága az utak külterületi szakaszain az úttengelytől mérve:
 - a) az M3 autópálya nyomvonala mentén 100-100 m.
 - b) az alsóbbrendű országos közutak esetén 50-50 m, (ezen belül kerítés 20m-re, épület 30m-re helyezhető el).
 - c) A kiemelt külterületi kiszolgáló utak tengelyétől mért 15-15 m-en belül épület, építmény nem helyezhető el.
- (6) A közutak elhelyezése céljából a településszerkezeti terven ábrázoltaknak megfelelően útkategóriáktól függően, legalább a következő szélességű építési területet kell biztosítani:
 - a) M3-as autópálya kialakult szabályozási szélességgel (KÖu-1)
 - b) A 41 sz. országos főút (KÖu-2)
Szabályozása:
 - ba) belterületen: min. 20 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
 - bb) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal.
az út védőtávolsága 50-50 méter.
 - c) Az országos mellékút, helyi gyűjtőút: (KÖu-3a, KÖu-3b)
Szabályozása:
 - ca) belterületen: min. 16 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték
 - cb) külterületen: az út szabályozási szélessége – közterületet és nem közterületet elválasztó határvonal – a meglévő jogi határokkal.
 - d) Kiszolgáló utak: (KÖu-4)
Szabályozása:
Méretezés nélküli minimális szabályozási szélessége tervezett belterületi utaknál 12 m, 5 m burkolat-szélességgel, tervezett külterületi utaknál 8 m. Meglévő utaknál a kialakult állapot szerint, illetve a szabályozási terv szerinti értékek betartásával.
 - e) Kiemelt külterületi kiszolgáló út (fő dűlőút) (KÖu-5)
Szabályozása:

Méretezés nélküli minimális szabályozási szélessége tervezett utaknál 10 m. Meglévő utaknál a kialakult állapot szerint, illetve a szabályozási terv szerinti értékek betartásával.

f) Gyalogutak (KÖu-6)

Szabályozása:

Minimális szélessége 3 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

g) Vegyes használatú utak (KÖu-V)

Szabályozása:

Belterületen minimum 8 méter, illetve szabályozási terv szerinti érték.

(7) KÖk vasúti közlekedési terület.

a) Szabályozása:

Jogi határvonal, illetve szabályozási terv szerint

Védőtávolsága 50 méter

b) A vasúti területen elhelyezhetők a közlekedést kiszolgáló megállók, állomások épületei.

**47. Z-kp, Z-kk – jelű övezetek
Zöldterületek – Közparkok, Közkertek
51.§**

- (1) A „Z-kp”- jelű övezetbe a nagyobb kiterjedésű közparkok, díszparkok, pihenő- és játszóparkok, míg a „Z-kk”-jelű övezetbe a kisebb kiterjedésű közkertek tartoznak.
- (2) Területüknek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie. Gyermekekocsival, kerekesszékekkel is megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.
- (3) A „Z-kp”-jelű övezetben elhelyezhető:
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter)
 - b) vendéglátó, elárúsító épület, nyilvános illemhely
 - c) a terület fenntartásához szükséges épület (ek).
- (4) A „Z-kk”-jelű övezetben elhelyezhető:
 - a) a pihenést és testedzést szolgáló építmények (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter)
- (5) Épületek a terület max. 3%-os beépítettségével helyezhetők el, a „Z-kk”-jelű övezetben legfeljebb 3,0 m, a „Zkp”- jelű övezetben 4,5 m legnagyobb épületmagassággal.
- (6) A legkisebb zöldfelület aránya „Z-kp”-jelű övezetben 70%, a „Z-kk”-jelű övezetben 60%.

**48. Ev, Eg, Ek övezetek
Erdőterületek
52.§**

- (1) Az erdő céljára szolgáló terület.
- (2) Az erdőterületek az erdő területfelhasználási célja szerint:
 - a) **Ev** Védelmi erdő
 - b) **Eg** Gazdasági erdő
 - c) **Ek** Közjóléti erdőövezetek kerültek lehatárolásra

- (3) Az erdőövezetben elhelyezhető építmények:
 - a) A védelmi erdőben (Ev- jelű övezetben) –az erdei kilátó, a magasles, továbbá a honvédelmi rendeltetésű erdőben a honvédelmi és katonai épületek kivételével- épületet elhelyezni nem lehet.
 - b) A gazdasági célú erdőterület telkén (Eg-jelű övezetben) legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
 - c) A közjóléti erdőterület telkén (Ek-jelű övezet) legfeljebb 5%-os beépítettséggel, az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.
- (4) Az épületek elhelyezésére, kialakítására vonatkozó előírások:
 - a) a beépítés legfeljebb 4,5 m-es homlokzatmagassággal történhet.
 - b) Az épületeket 10 m-es elő-, oldalkert, és hátsókert szabadon hagyásával lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 5 méter távolságra.

49. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

53.§

- (1) A település külterületének, mezőgazdasági termelést (növénytermelést, állattartást, állattenyésztést, és halászatot továbbá termékfeldolgozást és tárolást) szolgáló része.
- (2) A mezőgazdasági területeken a következő övezetek kerültek kijelölésre:
 - a) Má-1 Általános, (szántó hasznosítású) mezőgazdasági terület
 - b) Má-2 Általános, (gyümölcsös hasznosítású) mezőgazdasági terület
 - c) Mgy Többségében gyepterület, legelő művelésű mezőgazdasági terület
 - d) Mk Kertgazdálkodásra szolgáló terület
- (3) A területen elhelyezhető építményeket jelen szabályzat és az adott terület építési hagyományainak megfelelően kell kialakítani.

50. Má-1 övezet

Általános, (szántó hasznosítású) mezőgazdasági terület

54.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a szántó művelésű és gyümölcsstermesztésre használt területek meghatározó arányban találhatók, ezért ez jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés, állattenyésztés, és a gyümölcsstermelés továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolság igénye miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, a beépíthető terület felét.
- (3) Épületek legalább 0,6 ha (6000m²) nagyságot elérő területen helyezhetők el, 3% beépíthetőség mellett, melyből lakóépület 1,5% beépíthetőséggel építhető, mely szabály alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, az alábbiak szerint:
 - a) A legalább 2000 m²-t meghaladó, de 10000 m² területet el nem érő művelésből kivett terület a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be.

- b) Az 1 hektárt meghaladó területnagyságú művelésből kivett terület a birtokközpont alakítására vonatkozó lehetőség kihasználásával, e rendelet és az országos előírások figyelembe vétele mellett, vagy birtoktest hiányában a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be.
- (4) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 8,0 m épületmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 15 méter távolságra. A technológiai építményeket a homlokzatmagasság számításánál, ha azt egyéb jogszabály nem korlátozza, nem kell figyelembe venni.

51. Má-2 övezet

Általános, (gyümölcsös hasznosítású) mezőgazdasági terület

55.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon- viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyümölcsstermesztésre jelenti a gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben csak a gyümölcsstermesztésre- tárolásra- és feldolgozásra szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Épületek legalább 0,6 ha (6000m²) nagyságot elérő területen helyezhetők el, 10% beépíthetőség mellett.
- (4) Az épületeket szabadon álló beépítési móddal, maximum 8,0 m homlokzatmagassággal lehet elhelyezni, a telekhatártól legalább 4 méter távolságra.
- (5) Az övezetben birtokközpont nem alakítható.

52. „Mgy” övezet

Többségében gyeppel, legelővel művelésű mezőgazdasági terület

56.§

- (1) Az övezetbe a mezőgazdasági területek azon - viszonylag egybefüggő részei tartoznak, ahol a gyeppel, legelővel művelésű területek meghatározó arányban találhatók, ezért főként a legeltetés, állattartás jelenti a fő gazdálkodási tevékenységet.
- (2) Az övezetben a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint ha azt a hatósági előírások az ott folytatott tevékenység védőtávolsága miatt egyébként nem tiltják meg, a tulajdonos, vagy az ott dolgozók részére lakóépület helyezhető el, ahol az elhelyezésre kerülő lakóépület által elfoglalt terület nem haladhatja meg, az előírt beépíthetőség által elfoglalt terület felét. Az övezetben elhelyezhető továbbá a helyben megtermelt áru értékesítésére szolgáló kereskedelmi, szolgáltató valamint mezőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó falusi turizmust szolgáló szállásjellegű épületek is.
- (3) Épületeket szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 4,5 m épületmagasságú épületekkel, a telekterület legfeljebb 3 %-os beépítésével lehet elhelyezni, mely szabály alól kivételt képeznek a művelésből kivett területek, az alábbiak szerint:

- a) A legalább 2000 m²-t meghaladó, de 10000 m² területet el nem érő művelésből kivett terület a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be.
- b) Az 1 hektárt meghaladó terület nagyságú művelésből kivett terület a birtokközpont alakítására vonatkozó lehetőség kihasználásával, e rendelet és az országos előírások figyelembe vétele mellett, vagy birtoktest hiányában a telekterület legfeljebb 10% mértékben építhető be.

53. Birtokközpont alakítása mezőgazdasági területen

57.§

(1) Birtokközpont kialakításának feltételei:

- a) Birtokközpont csak az „Mgy” és „Má-1” mezőgazdasági övezetekben alakítható, a b) pont szerinti korlátozások figyelembe vételével.
- b) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében, Natura 2000 különleges természetmegőrző területen, az országos ökológiai hálózat magterület és ökológiai folyosó övezetében birtokközpont csak művelésből kivett területen alakítható.

54. Mk- jelű övezet

Kertgazdálkodásra szolgáló, mezőgazdasági terület

58.§

- (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, szőlő- és gyümölcsstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zárkertnek parcelláztak, vagy a hagyományos szőlőskertek.
- (2) Az övezetben a telkek legfeljebb 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális homlokzatmagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet. A legkisebb beépíthető terület legalább: 720 m². 10 m-es minimális telekszélesség mellett.
- (3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.
- (4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.
- (5) Az épületeket a kialakult építési oldalt képező telekhatártól 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.

55. „V-1”- jelű övezet

Vízgazdálkodási területek

59.§

- (1) A város igazgatási területén lévő, vízgazdálkodással összefüggő területek. A vízfolyások, csatornák medre, a vízművek, a halastavak és árvízvédelmi töltések területe.

V-1 Vízgazdálkodási övezet- Közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja

- (2) V-1 -jelű övezetbe tartoznak, az általános vízgazdálkodási területek: a közcélú nyílt csatornák medre és partja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom). Területükön – ha jogszabály másként nem rendelkezik - a közforgalmú vízi közlekedési építményeken túlmenően a vízkár-elhárítási, vízi sport és a sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények helyezhetők el az övezet legfeljebb 1 %-os beépítettségével.

XII. FEJEZET EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

56. A település igazgatási területét érintő országos- és térségi övezetek és kiegészítő előírásai

60.§

- (1) Az országos – és megyei területrendezési tervben meghatározott térségi övezetek településrendezési tervben történő pontosítását, lehatárolását, e rendelet 4. sz. melléklete tartalmazza.
- (2) Az egyes térségi övezetekre vonatkozó sajátos előírások:
 - a) Ökológiai hálózat magterületének övezetére vonatkozó előírások:
 - aa) Az övezetben a tájképi illeszkedésre vonatkozó szabályokat is be kell tartani, melyeket a Településképi rendelet tartalmaz.
 - ab) Az övezetben új külszíni bányatelek és bánya nem létesíthető, meglévő bánya és bányatelek nem bővíthető.
 - b) Ökológiai hálózat pufferterületének övezetére vonatkozó helyi előírások:

Nincs meghatározva.
 - c) Erdők övezetére vonatkozó külön helyi előírások:

Nincs meghatározva.
 - d) Tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó kiegészítő előírások
 - da) A tájképi illeszkedésre vonatkozó külön szabályokat, az önkormányzat településképi rendelete tartalmazza.
 - db) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket a természetvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával - beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.
 - dc) Az övezetben külszíni bányatelek megállapítása, illetve bányászati tevékenység engedélyezése a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehetséges.
 - a) Országos vízminőségvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások

A felszín alatti vízkészletek mennyiségi és minőségi védelme érdekében szükséges az épületek tetővizeinek gyűjtése és hasznosítása, a települések burkolt felületeire hulló csapadékvizek késleltetéssel való elvezetése, használt vizek kezelése, tisztítást követő hasznosítása.
 - b) Rendszeresen belvízjárta terület övezetére vonatkozó előírások

Nincs meghatározva.

XIII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

61.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet rendelkezései a folyamatban lévő, de még érdemben el nem bírált ügyekben – az ügyfél kérelmére – alkalmazhatók.
- (3) E rendelet hatályba lépésével hatályát veszti: Napkor Nagyközség szabályozási tervéről és Helyi Építési Szabályzatáról alkotott, több alkalommal módosított 7/2009.(V.27.) Önk. rendelete.

Napkor, 2022. január 14.

Dr. Spinyhért Zsolt sk.
polgármester

Tömpéné Orosz Anita sk.
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént:
Napkor, 2022.....-án

1. melléklet: Külterület szabályozási terv – SZ-1

2. melléklet: Belterület szabályozási terv – SZ-2

3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK BEÉPÍTÉSÉNEK ELŐÍRÁSAI

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt max épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb beépítettsége (%)	
11	Kertvárosias lakóterület építési övezetei						
12	Lke-1	Oldalhatáron álló /O/	700	16	50	30	< 6,0*
13	Lke-2	Oldalhatáron álló /O/	450	14	45	35	< 6,0*
14	Falusias lakóterület építési övezetei						
15	Lf-1	Oldalhatáron álló /O/	800	16	40	30	< 5,0*
16	Lf-2	Oldalhatáron álló /O/	600	16	40	30	< 5,0*
16	Lf-3	Oldalhatáron álló /O/	1200	16	50	30	< 5,0*

* - az épületmagasság a terménytároló melléképületeknél és a közösségi célú utcavonaltól legalább 15 méter távolságra elhelyezett építményeknél max. 7,5 m.

2. táblázat:
Településközpont (Vegyes) övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt min-max épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Településközpont (vegyes) építési övezetek						
9	Vt-1	Oldalhatáron álló /O/	700	16	30	40	< 6,0*
10	Vt-2	Oldalhatáron álló /O/	460	14	20	50	< 6,0*
11	Vt-3	Szabadon álló /O/	1000	16	30	40	< 9,0
	Vt-1x	Oldalhatáron álló /O/	700	14	20	50	< 7,5

* - az épületmagasság a közösségi célú utcavonaltól legalább 15 méter távolságra elhelyezett építményeknél max.7,5 m.

3. táblázat:
Gazdasági övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Kereskedelmi- szolgáltató gazdasági övezetek						
4	Gksz-1	Szabadon álló /SZ/	2000	40	30	50	6,0
5	Gksz-2	Szabadon álló /SZ/	5000	40	20	60	6,0
6	Általános gazdasági övezetek						
7	Gá-1	Szabadon álló /SZ/	2500	30	25	70	6,0*
8	Ipari gazdasági övezetek						
9	Gip-1	Szabadon álló /SZ/	5000	50	30	40	7,5*
10	Gip-2	Szabadon álló /SZ/	2500	25	25	50	7,5*

* A technológiai építmények épület tömegéből kiálló részeivel a homlokzatmagasság növelhető, ha azt egyéb jogszabály másként nem szabályozza.

4. táblázat:
Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

	B	A	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						Előírt Max. épület magasság (m)
2	Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb zöldfelület %	Legnagyobb beépítettsége (%)	
3	Ksp	Szabadon álló /SZ/	2500	50	60	20	< 7,5
4	Kid-1	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	40	40	< 7,5
5	K-km	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	40	20	6,0
6	Kmü-1	Szabadon álló /SZ/	2000	20	40	40	9,0*

* A technológiai építményekre (tornyok, kémények, stb.) a magassági korlátozás nem vonatkozik, ezeket a homlokzat magasság számításakor figyelmen kívül kell hagyni.

Beépítésre szánt különleges területek:

- a) Ksp Sport, rekreációs és idegenforgalmi terület
- b) Kid-1 Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület,
- c) K-km Közmű létesítmény különleges terület
- d) Kmü-1 Mezőgazdasági üzemi különleges terület

4. melléklet: Országos- és térségi övezetek lehatárolása

5. melléklet: Egyes sajátos jogintézmények (településrendezési kötelezések)

1. Beültetési kötelezettség

A beültetési kötelezettség jogintézményét kell alkalmazni, és ennek értelmében kötelező a fásítás, parkosítás:

- a) beültetési kötelezettség (az SZ-2 tervlapon jelölt telken belüli korlátozott használatú védőzónák és védő zöldterületek)

2. Elővásárlási jog

A településrendezési tervben jelölt intézményterület bővítések, városi jelentőségű idegenforgalmi- pihenő és rekreációs területek megvalósíthatósága érdekében, az Étv. 25.§. alapján, az önkormányzatot illető elővásárlási jog jegyezendő be:

265/3, 265/1, 256/1, 755, 757/1, 227, 771/3, 769, 220, 765, 270, 757/1, 229-237 Hrsz-ú ingatlanokra, az önkormányzati intézmények ingatlanjainak lehetséges bővítése érdekében.