Karakószörcsök Község Önkormányzata Képviselő-testületének

4/2024. (V.21.) önkormányzati rendelete

Karakószörcsök község Helyi Építési Szabályzatáról

Karakószörcsök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész, talajvédelmi hatósági feladatkörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági feladatkörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, közlekedési hatósági feladatkörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, örökségvédelmi hatósági feladatkörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatósági feladatkörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, erdészeti hatósági feladatkörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály Repülőtéri Osztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Nemzeti Népegészségügyi Központ, Országos Környezetvédelmi Tanács, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Iszkáz Község Önkormányzata, Nagypirit Község Önkormányzata, Kisberzseny Község Önkormányzata, Tüskevár Község Önkormányzata, Apácatorna Község Önkormányzata, valamint a Karakószörcsök Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017. (VI.22.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. Alkalmazási előírások

1. §

(1) A rendelet elválaszthatatlan részét képezi:
a) 1. melléklet: Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékei
b) 2. melléklet: Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetések beépítésre szánt területen
c) 3. melléklet: Szabályozási terv M=1:10 000
d) 4. melléklet: Biológiai aktivitásérték számítása és a biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek
e) 5. melléklet: Elővásárlási joggal érintett telkek
f) 6. melléklet: Régészeti lelőhelyek listája

(2) Kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani a 3. melléklet jelmagyarázatának, „Kötelező érvényű szabályozási elemek" alatt felsorolt szabályozási elemekeit.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

(1) *Alapintézmény:* alapfokú állami, önkormányzati feladatot ellátó vagy a lakosság alapfokú ellátását biztosító intézmény.

(2) *Fő (rendeltetésű) épület:* az a főépítménynek számító épület, mely a telek jellemző rendeltetésének befogadására szolgál.

(3) *Kézműipari rendeltetés:* Olyan ipari vagy üzemi rendeltetés, amelyben a fő rendeltetést hordozó helyiségek összes nettó alapterülete nem haladja meg a 150 m^2-t, a foglalkoztatottak száma legfeljebb 5 fő és a tevékenység a működése során kielégíti a lakóterületre vonatkozó egészségügyi és környezetvédelmi határértékeket.

(4) *Kialakult állapot:* az önkormányzati rendelet hatályba lépésekor jogszerűen fennálló állapot alapján rögzített építési övezeti, övezeti paraméter, építési hely.

(5) *Kiegészítő rendeltetésű építmény:* Melléképítménynek nem minősülő egyéb kiegészítő rendeltetésű építmények:
a) önálló járműtároló,
b) nyárikonyha, mosókonyha, szárító,
c) mezőgazdasági tevékenységet szolgáló tároló (szín, fészer, magtár, góré, csűr),
d) gazdasági tevékenységet szolgáló tároló (kisipari tevékenység folytatására szolgáló zárt műhely, mely megfelelően szigetelt, valamint az építési övezetben megengedett zaj és rezgéshatárértékeket nem lépi túl)
e) egyéb tároló épület (tüzelőanyag, szerszámkamra),
f) kazánház,
g) barkácsműhely,
h) műterem,
i) gazdasági bejárathoz tartozó, bruttó10 m^2-t meg nem haladó porta,
j) szauna,

k) télikert,
l) tárolóépület.

(6) *Kistestű haszonállat*: baromfi, galamb, házinyúl, nutria, róka, prémgörény, tenyésztési céllal eb és macska.

(7) *Környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység:* olyan gazdasági tevékenység, amely telekhatáron túl terjedő védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, nincs lakosságot zavaró zaj-, rezgés- és bűzterhelése, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött, vagy amelyről környezeti hatásvizsgálati eljárás megállapítja, hogy jelentős környezeti hatása nincs.

(8) *Közhasználatú terület:* nem közterületi teleknek a közhasználat céljára megnyitott területrésze. A közhasználatú terület kialakítására és használatára a közterületre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni az erről szóló, a tulajdonos és az önkormányzat közötti településrendezési szerződésben vagy más megállapodásban foglaltak keretei között. A közhasználatú terület akkor jön létre, ha a közhasználatú átadást az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzik.

(9) *Zárványtelek:* olyan építési övezetben fekvő, kialakult telek, mely a külön jogszabályban megfogalmazott építési telkekre vonatkozó megközelítéssel nem rendelkezik és beépítési módja a külön jogszabályban megfogalmazott beépítési módok egyikének sem feleltethető meg.

(10) *Zavaró hatású rendeltetés*: mindazon rendeltetési cél, amely
a) környezeti hatástanulmány készítéséhez,
b) környezetvédelmi hatóság által környezeti hatástanulmány készítéséhez, vagy
c) telepengedélyhez kötött, vagy fém-, és fakereskedelmi engedélyköteles anyag, valamint gépjármű-, és gépjárműgumi kereskedelmével, értékesítésével, felvásárlásával, gyűjtésével, tárolásával, raktározásával, kezelésével jár.

II. Fejezet
Sajátos jogintézmények

3. Elővásárlási jog

3. §

A vonatkozó jogszabályok keretei között önkormányzati feladatok ellátása, valamint településfejlesztési célok megvalósítása érdekében Karakószörcsök Község Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg az 5. mellékletben meghatározott ingatlanokra.

4. Településrendezési szerződés

4. §

A településrendezési szerződésben rögzíteni kell legalább a településrendezési eszközök módosításának finanszírozási módját, valamint a fejlesztési cél megvalósítása érdekében szükségessé váló – egyébként az önkormányzat feladataként jelentkező - költségek, ráfordítások átvállalását, különös tekintettel az alábbiakra:

a) a közlekedési és közműinfrastruktúra-fejlesztés és az elhelyezéséhez szükséges terület biztosításának,

b) az oktatási-nevelési, valamint a szociális és egészségügyi ellátást biztosító alapintézményi háttér kialakításának,

c) a zöldterületek biztosításának, illetve fejlesztésének,

d) a közterület rendezésének, valamint

e) az érintett terület előkészítésének, a telekviszonyok rendezésének, szükséges környezetvédelmi intézkedések költségviselésének feltételeit.

f) Településrendezési szerződésben kell a közhasználatú területre vonatkozó megállapításokat meghatározni. Közhasználatú terület: a Szabályozási terven kötelező szabályozási elemként jelölt, nem közterületi ingatlan területrésze.

5. Beültetési kötelezettség

5. §

A szabályozási terven „Beültetési kötelezettség" -gel jelölt területeket egy sorban telepített fasorból és középmagas, magas növekedésű cserjesávból álló többszintes növényállománnyal kell kialakítani. A fasor egyedeinek tőtávolsága legfeljebb 8,0 m, a cserjék tőtávolsága legfeljebb 2,0 m lehet.

III. Fejezet
Közterületekre, magánutakra, telekalakításra vonatkozó előírások

6. Közterületek

6. §

(1) A közterületet akadálymentesen kell kialakítani.

(2) Közterületen az alábbiakban felsorolt építmények helyezhetők el, amennyiben az építmény elhelyezkedésével, használatából eredő sajátos hatásaival nem akadályozza a közterület rendeltetésének megfelelő használatát:

a) közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges műtárgyak, hidak;

b) közlekedési építmény, kerékpártároló;

c) köztárgyak, különösen szobor, emlékmű, kút, szakrális elem, emlékjel, utcabútor, hulladékgyűjtő;

d) egyéb köztárgyak, közvilágítási, közlekedésirányítási, hírközlési műtárgyak;

e) esővédő, utas-váró, telefonfülke;

f) alkalmi vásárok építményei;

g) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz;

h) reklámhordozó, hirdető berendezés a településkép védelmi rendeletben meghatározottak szerint;

i) park és játszótér építményei;

j) vendéglátó létesítményhez kapcsolódó terasz;

k) pavilon az (5) bekezdés figyelembevétele mellett.

(3) Gyalogos-átkelőhely nélküli forgalmi csomópontban az úttest szegélyének sarokpontjától mért 15,0 méteren belül 0,5 méternél magasabb építmény, kilátást zavaró köztárgy, reklámhordozó, hirdető berendezés, hirdetőoszlop, illetve növényzet nem állhat.

(4) Hirdető berendezést úgy kell elhelyezni, hogy ne zavarja a köz- és közlekedésbiztonságot.

(5) Közterületi pavilon kizárólag:
a) hírlap- vagy virágárusítás céljából,
b) zenepavilon céljából,
c) idényjellegű, gyümölcs árusításra szolgáló pavilon legfeljebb 90 napra,
d) alkalmi rendezvényekhez kapcsolódóan legfeljebb 15 napra kiskereskedelmi és vendéglátó egység céljára
helyezhető el.

(6) Közterületen, közhasználatú területen, építmény, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés csak abban az esetben helyezhető el, ha a közterületen kívüli építmények előírásosan megközelíthetők,
a) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza meg,
b) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza meg.

7. Magánutak

7. §

(1) Magánút telkének kialakítása esetén az építési övezetre, övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterület értékét nem kell figyelembe venni.

(2) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m telekszélesség alatt nem alakítható ki. Közforgalom elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakoztatható. A közforgalom elől el nem zárt magánutak kialakításánál a közutakra vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

(3) Kettő, vagy több telket kiszolgáló magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként létesülhet.

(4) Az építési telek akkor tekinthető magánútról megközelíthetőnek, ha a magánút telkének kialakítása az alábbiaknak megfelel:
a) ha a Szabályozási terven jelölt, vagy a (2) bekezdésben előírt szélességű és azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték,
b) ha közterülethez csatlakozik, magánútból nem nyílhat újabb magánút,
c) ha a csapadékvíz elvezetését, vagy adottságok függvényében annak szikkasztását, tárolását, továbbá a térvilágítást megoldották,
d) a magánúton csak a közterületen elhelyezhető építmények jelenhetnek meg,
e) magánúton a gépjárművek, a gyalogosok és kerékpárosok akadálytalan közlekedését biztosítani kell,
f) ha a magánutat, valamint az alatta és felette létesülő, az érintett ingatlanokat kiszolgáló közművezetékeket a tulajdonosok kialakították és fenntartásáról intézkedtek,
g) ha az útpálya szilárd burkolatú, vagy legalább kőzúzalékkal szilárdított földút.

(5) A 150 m-nél hosszabb közforgalom elől el nem zárt magánutak zsákutcaként nem alakíthatóak ki.

(6) Az 50 – 150 m közötti hosszúságú magánút (zsákutca) végén:
a) lakóterületeken max. 8,0 m hosszú tehergépkocsi;
b) egyéb területeken max. 15,0 m hosszú nyerges vontató
számára útforduló kialakítása szükséges.

(7) Gazdasági telkeket megközelítő magánutat úgy kell kialakítani, hogy a telkek megközelítése tehergépjárművel is biztosított legyen.

(8) A 10,0 m telekszélességet meghaladó utakon, útszakaszokon fasor, vagy zöldsáv telepítendő.

(9) Magánutat megszüntetni csak akkor szabad, ha az arról kiszolgált építési telkek más szabályos módon megközelíthetővé, illetőleg kiszolgálhatóvá válnak és közműellátásuk is biztosított.

8. Telekalakítás

8. §

(1) Kialakult telekstruktúrába nem illeszkedő építési telek kialakítása nem megengedett. A telekalakítás során illeszkedni kell a jellemző utcafronti telekszélességhez és a telektömbre jellemző telekmélységhez.

(2) Telekalakítási eljárás során nem hozható létre:
a) nyúlványos telek,
b) úszótelek,
c) zárványtelek.

(3) „Telekcsoport újra osztással érintett terület" esetén a beépíthetőség feltételeként az érintett telkeket az előírásoknak megfelelő építési telekké kell alakítani a telekcsoport újra osztásával. Telekalakítás kizárólag a jelöléssel érintett összes, egymással szomszédos telek bevonásával végezhető.

(4) Az építési övezetekben telekalakítás a vonatkozó építési övezeti előírások betartásával engedélyezhető.

(5) Telekalakítás által vegyes övezetű telek nem hozható létre.

(6) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírásoknak, a Szabályozási tervnek és a vonatkozó jogszabályoknak megfeleljen.

(7) Meglévő telektömbben az egyes telkeket érintő közterületi szabályozás végrehajtása érdekében a telekalakítás akkor is lehetséges, ha a közterületi szabályozással érintett visszamaradó telek területe az építési övezet vagy övezet előírásaiban meghatározott értéknél kisebb, továbbá – már beépített telek esetén – a telekmérettől függő beépítési paramétere eltérhet az övezetben előírttól.

(8) A magánút által feltárt telkeket úgy kell kialakítani, mintha a magánút közterület lenne. Közműterület, közműlétesítmény, közlekedési építmény céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet, övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.

IV. Fejezet
Beépítésre vonatkozó általános előírások

9. Általános építési előírások

9. §

(1) Kialakult, építési joggal rendelkező telek építési jogosultsága a telek méretétől függetlenül fennáll. Ez a jog csak építési tilalommal szüntethető meg. Ezen ingatlanokon az építés az alábbi előírások betartásával megengedett:

a) Ha a telek meglévő területe kisebb, mint az építési övezetben megállapított érték (a kialakítható legkisebb telekterület), a telek csak akkor építhető be, ha az elő-, oldal-, és hátsókertre, valamint a telek beépítésre vonatkozó egyéb előírások betarthatók.

b) Ha a telek beépítettsége meghaladja az építési övezetre előírtat, akkor a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épületmagasság nem növelhető.

(2) Az övezeti előírástól eltérő beépítési mód szerint beépített tel(k)ek szomszédságában, az épületet a meglévő építményektől a telepítési távolság figyelembevételével kell a beépítendő telek építési helyén belül elhelyezni. Amennyiben a szomszédos épületek a telekre meghatározott építési helyen belül az épület elhelyezését részben, vagy egészben nem teszik lehetővé, akkor a beépíthetőség érdekében – vonatkozó egyéb előírások megtartása mellett – az oldalkert méretét nem kell betartani.

(3) Eltérő rendelkezés hiányában a település területén kialakítható kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter lehet.

(4) Lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz helyhez kötött műszaki létesítményként nem helyezhető el.

(5) A telek természetes terepszintjének megváltoztatása csak úgy lehetséges, hogy a szomszéd telkeken kialakult, illetve tervezett terepfelszíntől a telekhatártól mért 1,0 m-en belül legfeljebb 0,5 m-rel lehet eltérni, továbbá gondoskodni kell a felszíni vizek telken belül tartásáról.

(6) Az eredeti terepszintet megváltoztató tereprendezés esetén az épületmagasság az eredeti terepszinttől számítandó.

(7) Telkenként egy, vagy több közterületi kapcsolattal rendelkező telek esetén közterületenként egy-egy gépkocsi behajtó létesíthető.

(8) Építési helyen kívül az elő-, oldal- és hátsókert legkisebb méretén belül csak közmű-becsatlakozási műtárgy, hulladéktartály-tároló és beépítésre nem szánt területen közműpótló műtárgy helyezhető el.

(9) Tereprendezés esetén a természetes terepfelület megváltoztatása nem eredményezheti a csapadékvíz szomszédos telekre való átjutását. Építményt csak a természetes terepviszonyokhoz illeszkedő módon lehet elhelyezni.

(10) Új épületet elhelyezni:

a) Az építési övezetben, övezetben az elő-, oldal-, hátsókert legkisebb mérete szerinti építési határvonalak által határolt építési helyen belül szabad.

b) Ahol a telekhatár egy szakasza közterülettel vagy magánúttal, és másik szakasza egy másik szomszédos telekkel is határos, ott előkertet csak a közterülettel vagy a magánúttal határos szakasza felől kell tartani, és ugyanazon telekhatár esetén a szomszédos telek felől oldalkertet kell biztosítani.

(11) Az épület elhelyezése szempontjából az övezethatárt telekhatárnak kell tekinteni.

(12) Meglévő épület bővítése, átalakítása, átépítése:
a) meglévő épület vízszintes kiterjedése csak az építési helyen belül bővíthető az övezetben megállapított beépítési paraméterek betartásával;
b) az övezetben előírt hátsókertben a már meglévő épületrész oldalhatár felé legfeljebb az oldalkert méretéig bővíthető, ha az épület hátsókert felé néző homlokzatmagassága a bővítés során kisebb, mint a hátsókerti telekhatártól való távolsága, és a bővítés a szomszédos telek beépítését, építési helyét nem korlátozza, de az épület a hátsó telekhatár felé nem bővíthető;
c) meglévő épület építési helyen kívüli épületrésze
ca) átalakítható;
cb) felújítható;
cc) padlástere tetőtérként beépíthető;
cd) az előírt hátsókertbe nyúló épületrész magasítással járó bővítése csak akkor megengedett, amennyiben a szomszéd telek építési helyét figyelembe véve a telepítési távolság biztosítható;
d) az építési helyen teljes területével kívül álló épület tovább nem bővíthető (sem vízszintes, sem függőleges irányban).

10. Építési telkek, telek elő-, oldal-, hátsókertek, beépítési mód előírásai

10. §

(1) Eltérő építési övezeti, övezeti vagy eltérő egyéb általános előírás vagy Szabályozási terv eltérő jelölésének hiányában
a) az előkert mérete:
aa) az utcaszakaszon kialakult beépítés esetén a kialakult állapot szerinti,
ab) egyéb esetben: 5 méter;
b) a hátsókert mérete: 6 méter;
c) az oldalkert mérete nem lehet kisebb:
ca) szabadon álló beépítési mód esetén az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékének felénél, de legalább 3,0 m-nél;
cb) oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértékénél, de legalább 4,0 m-nél.

(2) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén:
a) beépítetlen telken a szomszédos ingatlanokon kialakult állapot szerinti oldalon kell tartani az oldalkertet,
b) ha a szomszédos telkeken eltérő a kialakult állapot, akkor az adott utcaszakaszon jellemző oldalon kell tartani az oldalkertet.

11. Terepszint alatti építmények

11. §

(1) Terepszint alatti építmény építési helyen belül bárhol létesíthető, ahol azt nem gátolják építéshidrológiai, mérnökgeológiai vagy más geotechnikai adottságok, illetve nem veszélyeztet más építményeket és nyomvonalas létesítményeket.

(2) Terepszint alatti építmény csak az építési helyen belül emelkedhet ki a terepszintből.

(3) Terepszint alatti építmény, valamint az épülettel szerkezetileg egybefüggő pinceszint az oldal- és hátsókertbe nem nyúlhat, kivétel lakóterületen a 16,0 méternél kisebb szélességű telek esetében, ahol épületrész térszín alatt benyúlhat az oldalkertbe az oldalkerti telekhatártól számított 1,00 méter elhagyása mellett.

(4) A terepszint alatti beépítés mértéke megegyezik az építési övezetben, övezetben a felszíni beépítettségre meghatározott értékkel.

(5) Terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki, közvetlenül a közterületről nem indítható, de az előkertben elhelyezhető.

12. Kiegészítő rendeltetésű és melléképítmények

12. §

(1) Kiegészítő rendeltetésű építmények és mellék építmények létesítését megengedő építési övezetekben azok homlokzatmagassága – amennyiben az övezeti előírás máskép nem rendelkezik – az övezetekben megengedett épületmagasság értékével megegyező érték, kivétel:

a) az állattartó építmények, melyek homlokzatmagassága legfeljebb 6,0 méter lehet,

b) valamint az egyes sajátos építmények esetében, ahol a technológia által megkövetelt homlokzatmagassági érték alkalmazása megengedett.

(2) A kiegészítő rendeltetésű építmények és melléképítmények kizárólag építési helyen belül helyezhetők el, kivétel a közműbe csatlakozási műtárgy és a hulladéktartály tároló. Hulladéktartály tároló az előkert méretén belül, legfeljebb 2,0 méteres belmagassággal helyezhető el.

(3) Új épület építése esetén, lakó rendeltetési egységenként egy gépjármű elhelyezést épületen belül kell biztosítani.

13. Állattartó építmény elhelyezése

13. §

Állattartás céljára szolgáló új építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírások azt lehetővé teszik és az alábbi feltételek teljesülnek:

a) az állattartó építmény távolsága ökológiai hálózattal érintett területtől, élővízfolyástól legalább 150 méter,

b) állattartó építmény távolsága lakóépülettől, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 20 m,

c) állattartó építmény távolsága közintézménytől legalább 50 m,

d) az állattartó építmények szellőzőnyílásainak és szellőzőberendezéseinek kivezetését a saját udvar felé kell kialakítani, a keletkező kellemetlen szagok, gázok természetes vagy mesterséges szellőztetéssel a magasba történő elvezetése céljából.

e) a trágyatároló távolsága lakóépülettől, huzamos tartózkodásra szolgáló épülettől legalább 30 m.

14. Járművek elhelyezése

14. §

(1) Lakás önálló rendeltetési egysége után telken belül egy személygépkocsi elhelyezésének biztosítása kötelező.

(2) A településközponti vegyes területen közintézmények számára az előírt parkolási igény - a meglévő épület bővítése vagy rendeltetésmódosítás esetén - a telektől mért 200 m távolságon belül lévő más telken/közterületen is biztosítható a használati jogosultság megfelelő igazolásával (tulajdoni lap, bérleti szerződés) és a parkolásra igénybe vett telek parkoló igényének figyelembevételével.

(3) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros, allergén pollent nem termelő lombos fa telepítésével kell megoldani, minimum 2,25 m^2 szabad termőföldterület biztosításával.

15. Korlátozó tényezők

15. §

(1) Karakószörcsök Község közigazgatási területe Honvédelmi és katonai célú területek védőterületét képezi.

(2) A Honvédelmi és katonai célú védőterületen belül:

a) 10 MW teljesítmény feletti naperőmű létesítmény, építmény és ahhoz köthető infrastruktúra létesítése, bővítése;

b) 5000 m^2-t meghaladó létesítmények, építmények építése, bővítése;

c) 5 MW-nál nagyobb teljesítményű erőművek építése, ipari parkok területének kijelölése;

d) meglévő terepszíntől mérten 30 méternél magasabb építmények építése esetén a honvédelmi érdekeket vizsgálni kell, és ezen a területen belül építményt építeni, bővíteni, felújítani akkor lehet, ha igazolható, hogy az új építmény és annak tervezett használata a honvédelmi területek korlátozásmentes használatát, terület fejleszthetőségét nem korlátozza, honvédelmi érdeket nem sért.

V. Fejezet
Közműellátás és hírközlés általános előírásai

16. A közművek általános előírásai

16. §

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

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közhálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) A közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor figyelemmel kell lenni
a) településképi megjelenésre,
b) környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag),
c) a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre

(4) Új út építésénél, útrekonstrukció esetén (közforgalmú út és magánút esetén egyaránt)
a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
b) a meglevő közművek szükséges felújításáról
c) a csapadékvizek elvezetéséről
d) belterületen a közvilágítás, külterületi beépítésre szánt területen a térvilágítás megépítéséről
e) gondoskodni kell

(5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor:
a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(6) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében:
a) az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani,
b) a beépítésre szánt területeken a közművezetékek helyét úgy kell kijelölni, hogy
ba) 12 m szabályozási szélességet el nem érő utcákban legalább egyoldali,
bb) 12 m szabályozási szélességet meghaladó szélességű utcákban kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.

17. Közműellátás mértékének előírása

17. §

(1) Beépítésre szánt területen új beépítés vagy területhasznosítási mód megváltoztatása a közcsatornás szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés megoldásáig akkor lehetséges, ha:
a) biztosított legalább a részleges közműellátást kielégítő közhálózati vízellátás, közüzemű villamosenergia ellátás és a környezetbarát termikus energiaellátás
b) jelen szabályozás szennyvízkezelésre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,

c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(2) Beépítésre szánt területen új építés vagy területhasznosítási mód megváltoztatása a közcsatornás szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés megoldását követően akkor lehetséges, ha:

a) biztosított a teljes közműellátás: közüzemű villamosenergia ellátás, közhálózati vízellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a környezetbarát termikus energiaellátás
b) jelen szabályozás csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek
c) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(3) Beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra alkalmas építmény esetén biztosítható:

a) a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás,
b) a közüzemű villamosenergia-ellátás,
c) jelen szabályozás szennyvízkezelésre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

(4) Beépítésre nem szánt területen, emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény esetén a terület közművesítetlen maradhat.

18. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés

18. §

(1) A településen keletkező szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetés kiépítése szükséges.

(2) Beépítésre szánt területen új építés, vagy használati mód megváltoztatása akkor lehetséges, ha a teljes közműellátás biztosított. Szennyvízelvezetés, kezelés vonatkozásában a teljes közműellátás a közcsatornás szennyvízelvezetés kiépítéséig egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítésével kell megvalósítani.

(3) Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés nem helyezhető el vízbázis védőterületen, felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozott vagy kiemelt érzékenységű területen fekvő településen.

(4) Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés legalább 1, legfeljebb 50 lakos-egyenértékig alkalmazható. Ettől nagyobb lakos-egyenértékű szennyvízkezelő kisberendezés egyedi elbírálás, vízjogi engedélyeztetési eljárás alapján létesíthető.

(5) Az alkalmazható egyedi szennyvízkezelő kisberendezésre vonatkozó előírások:

a) a kibocsátási határértékeket teljesítse a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó rendeleteknek megfelelően,
b) rendelkezzen biológiai szennyvíztisztítói CE tanúsítvánnyal, amely tartalmazza a szükséges technológiai hatékonysági értékeket: a CE tanúsítványú egyedi szennyvízkezelő kisberendezések közül csak az MSZ EN 12566-3:2016 - komplett előre gyártott biológiai tisztítók-, vagy az MSZ EN 12566-6:2016 - egyedi tisztítóegységek oldó-medencékből származó előkezelt szennyvizek tisztítására-szabványok szerint tanúsítással,
c) az MSZ EN 12566-1:2016 septic tanks - szeptikus tartályok nem alkalmazhatók.

(6) Az egyedi szennyvízkezelő kisberendezések telepítési feltételei:

a) magas talajvizes területeken a berendezések felúszás elleni védelméről gondoskodni kell,

b) az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés szükséges területigényét a szikkasztómező méret igénye határozza meg:

ba) a szikkasztómező méretezését szakirányú tervező készítheti el helyszíni mintavételezés és talajvizsgálat, vagy szikkasztási próba alapján

bb) a szikkasztómező távolsága: talajvíz kúttól legalább 15 m, telekhatártól legalább 3 m,szikkasztómező alapsíkja becsült max. talajvíz felszíntől legalább 1 m.

(7) Egyedi szennyvízkezelő kisberendezés alkalmazásának további feltételei:

a) csak szakember által beüzemelt berendezést lehet használatba venni,

b) a használónak a berendezés kezelési és karbantartási utasításában foglalt általános és eseti karbantartási teendőket dokumentált módon el kell elvégeznie,

c) kötelező az éves egyszeri, szakcég által végzett műszaki felülvizsgálat.

(8) Az egyedi szennyvízkezelő kisberendezés csak a közcsatorna hálózat kiépítéséig üzemeltethető, a kiépítésre kerülő csatornára történő átkötés kötelező.

(9) A beépítésre nem szánt területen létesítendő építményekből a szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez közműpótló alkalmazható, amennyiben:

a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és a kijelölt ürítő helyre szállíttatni, továbbá a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő közhálózati kapcsolat biztosított.

b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget, helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható jelen § (3)-(8) pontjainak betartásával.

(10) A településen a közcsatorna hálózat megvalósítását követően beépítésre nem szánt, vízbázis-védelmi területen létesítendő emberi tartózkodásra szolgáló építményekben keletkező szennyvíz környezet károsítása nélküli kezeléséhez, ha:

a) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m távolságban rendelkezésre áll, akkor a közhálózati csatlakozást ki kell építeni,

b) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget, a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, víz-záróan kivitelezett, fedett, zárt szennyvíztároló medencébe kell összegyűjteni és igazolhatóan a kijelölt ürítő helyre szállíttatni,

c) a szennyvíz közcsatorna hálózat 200 m-nél nagyobb távolságra érhető el és a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja a napi egyszeri szállítással elszállítható mennyiséget, a szennyvíz kezelésére helyben létesítendő egyedi szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazható a (3)-(7) pontokban előírtak teljesítésével.

19. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés

19. §

(1) A felszíni vizek, vízfelületek karbantartásának céljára az arra vonatkozó rendeletben előírt méretű parti sávot kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A parti sávot a part

élétől kell mérni, a part él kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni, szabadon hagyni és szolgalmi jogot kell biztosítani a mederkarbantartó számára.

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

(3) Ha a vízfolyás valóságos helye eltér az ingatlan-nyilvántartási helyétől, akkor a földhivatali nyilvántartási helyét kell figyelembe venni. Amennyiben bármilyen tervezett beruházás vízfolyás medrét, illetve annak fenntartósávját vagy az ingatlan-nyilvántartási területét érinti, úgy a vízfolyás kezelővel történő egyeztetés szükséges.

(4) A település belterületén a csapadékvíz elvezető hálózatot elválasztott rendszerűként kell kiépíteni. A beépítésre nem szánt területen is legalább a nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszert kell kiépíteni és annak zavarmentes üzemét folyamatos karbantartással kell biztosítani.

(5) Közüzemi csapadékvíz csatornába, valamint élő vízfolyásba többlet csapadékvizek új beépítés esetén csak fékezetten és késleltetéssel vezethetők be.

(6) Beépítésre szánt területen

a) biztosítani kell a csapadékvíz telken belül víz-visszatartását,

b) ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni,

c) a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 20 m^2 burkolt felület után minimum 1 m^3 helyi záportároló térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője nem kéri), amelyből a csapadékvizet késleltetve (a felszíni vízelvezető-hálózat kezelője által meghatározottak szerint) kell a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni. A záportárolót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.

(7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók, szükség szerinti átereszek az árok vízszállító képességét nem korlátozhatják.

(8) A 8,0 m és az annál kisebb szabályozási szélességű utak víztelenítését csapadékcsatorna hiányában a domborzati viszonyok és az elszállítandó vízmennyiség függvényében folyókával, vagy az útburkolat vápás kialakításával kell megoldani.

20. Energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés

20. §

(1) A település területén szélerőmű nem helyezhető el.

(2) Amennyiben a megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló berendezés, műtárgy kültéri gépészeti berendezésének működése zajhatással jár, a berendezés nem kerülhet 5 méternél közelebb huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség homlokzati nyílászárójához, és a zajhatás nem zavarhatja a környező lakóépületeket.

(3) Erdőterületen új föld feletti hálózatépítés csak akkor lehetséges, ha az nem igényel erdőirtást. Ha erdőirtás igénye merülne fel, a hálózatot csak földalatti telepítéssel lehet építeni.

VI. Fejezet
Beépítés szánt területek előírásai

21. Beépítésre szánt területeken elhelyezhető

21. §

Amennyiben műszakilag nincs más megoldás, minden övezet területén elhelyezhető:
a) a forrásfoglalás,
b) a víz- és záportározó,
c) az építményben létesített transzformátorállomás,
d) az energiaátalakító,
e) a gáznyomásszabályozó,
f) a hintőanyagtároló,
g) a közművezeték,
műtárgyai és építményei, melyek számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.

22. Beépítésre szánt területek építési övezetei

22. §

A Szabályozási terv a település területén a beépítésre szánt területeket sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe sorolja:
a) falusias lakóterületek Lf
b) településközpont vegyes terület Vt
c) gazdasági területek
  ca) általános gazdasági terület Gá
  cb) ipari gazdasági terület Gip
  cc) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz
d) különleges beépítésre szánt területek
  da) rekreációs terület K-Rek
  db) temető területe K-T

23. Lakóterületek övezeteinek általános előírásai

23. §

(1) Az építési övezet elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Fő rendeltetésű épület:
a) lakó,
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
c) a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró szállásjellegű,
d) a terület rendeltetés szerű használatát nem zavaró vendéglátó,
e) hitéleti,
f) oktatási, nevelési,
g) egészségügyi, szociális,

h) sport,
i) a (3) bekezdés szerinti kézműipari rendeltetés céljára létesíthető, amennyiben az építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(3) Telep létesítésének bejelentéséhez kötött és egyéb gazdasági tevékenység céljára terület a csak a kézműipari rendeltetés fogalmának keretei között használható.

(4) Lakóterületek övezeteiben eltérő övezeti előírás hiányában:
a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló vagy garázs),
d) gépjárművek karosszéria javító és festőműhelyei,
e) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,
f) építőanyag- kereskedés, előállítás, kőmegmunkálás,
g) önálló parkoló,
h) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek parkolása
céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(5) A melléképítményeken kívül, mint kiegészítő rendeltetésű építmény: nyárikonyha, mosókonyha, barkácsműhely építési helyen belül, önállóan is elhelyezhető.

(6) A közterület felőli kerítés magassága legfeljebb 2,00 méter lehet.

(7) A falusias lakóterület területfelhasználási egység az alábbi övezetre tagozódik:
a) Lf/1 oldalhatáron álló beépítési módú nagytelkes alacsony intenzitású falusias lakóterület,
b) Lf/2 oldalhatáron álló beépítési módú előkertes falusias lakóterület

24. Falusias lakóterületek építési övezeteinek egyedi előírásai (Lf)

24. §

(1) Lf/1 jelű építési övezet előírásai:
a) az övezet az összefüggő nagykertes több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen gazdasági épületek is elhelyezhetők,
b) telkeként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el,
c) az övezetben a lakóépületen kívül
ca) a lakó rendeltetést nem zavaró mező- és erdőgazdaság a 23. § (3) bekezdés előírásainak figyelembevételével,
cb) a lakó rendeltetést nem zavaró kereskedelmi-, szolgáltató-,
cc) a lakó rendeltetést nem zavaró vendéglátó,
cd) igazgatási, hitéleti-, nevelési-, oktatási,
ce) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró szálláshely szolgáltatás,
cf) kulturális,
cg) egészségügyi, szociális,

ch) a 23. § (3) bekezdés szerinti kézműipari rendeltetések,

d) az övezetben üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el,

e) az övezetben elhelyezhető melléképítmények:

ea) közműbecsatlakozási műtárgy,

eb) közműpótló műtárgy,

ec) hulladéktartály tároló,

ed) kerti építmény,

ee) háztartási célú húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

ef) háztartási célú komposztáló,

eg) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,

eh) nettó 30 m^2 területnagyságot meg nem haladó állattartó építmény, melyből legfeljebb 10 m^2 nettó alapterület szolgálhat kistestű állat tartására,

ei) állatkifutó,

f) lakás önálló rendeltetési egység után 1 gépjárműtároló létesítendő,

g) gépjárműtároló a létesítendő új főrendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el kivéve, ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé,

h) a kiegészítő rendeltetésű építményekre vonatkozó szabályok:

ha) a telek fő rendeltetéséhez tartozóan: önálló szauna, télikert, garázs, barkácsműhely, mosókonyha, nyári konyha, műterem, tárolóépület,

hb) a telek fő rendeltetését gazdasági céllal kiegészítő rendeltetésként: műhely, tárolóépület a kézműipari rendeltetés keretei között

létesíthetők,

i) építmény elhelyezése az alábbi szabályok szerint meghatározott építési határvonalak által kialakuló építési helyen belül megengedett:

ia) előkert mérete: 0,0 méter, ahol az épület utcafronti homlokzatának az előkerti építési határvonalon kell állnia, nem merőleges telek határvonal esetén ettől eltérhet, ott az az épület egyik sarokpontjának a telek utcai határvonalán kell állnia, illeszkedve a szomszédos kialakult beépítésekhez.

ib) oldalkert mérete: az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság értéke,

ic) hátsókert mérete: min. 15,0 méter,

j) A 80 méter telekmélységet meghaladó építési telkek esetén, a telek homlokvonalától számított 60 métert meghaladó telekrészen épület elhelyezése nem megengedett.

k) A mellékrendeltetésű épület épületmagassága nem haladhatja meg a 3,5 m-t.

(2) Lf/2 jelű építési övezet előírásai:

a) oldalhatáron álló elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál,

b) fő rendeltetésű épület a 23. § (2) bekezdésben foglaltak alapján létesíthető,

c) az övezet területén telkeként egy fő rendeltetésű épület helyezhető el, melyben legfeljebb 2 önálló rendeltetési egység helyezhető el,

d) az építmény elhelyezése az alábbi szabályok szerint meghatározott építési határvonalak által kialakuló építési helyen belül megengedett:

da) előkert mérete: 5,0 méter, ahol az épület utcafronti homlokzatának az előkerti építési határvonalon kell állnia;

db) oldalkert mérete: az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagasság értéke;

dc) hátsókert mérete:10,0 méter.

e) elhelyezhető melléképítmények:

ea) közműbecsatlakozási műtárgy;

eb) közműpótló műtárgy;

ec) kerti építmény;

ed) háztartási célú húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;
ee) háztartási célú komposztáló;
ef) hulladéktartály tároló.

f) Lf/2 jelű falusias lakóterületen nem helyezhető el:
fa) a terület rendeltetésszerű használatát zavaró gazdasági építmény;
fb) a terület rendeltetésszerű használatát zavaró kézműipari épület;
fc) üzemanyagtöltő állomás;
fd) egyéb gazdasági építmény.

g) lakás önálló rendeltetési egység után 1 gépjárműtároló létesítendő.

h) gépjárműtároló a létesítendő új főrendeltetésű épület tömegén belül helyezendő el kivéve, ha a terepadottságok azt nem teszik lehetővé,

i) kizárólag építési helyen belül helyezhető el kerti víz- és fürdőmedence, szauna, továbbá a lakó rendeltetést nem zavaró kiegészítő rendeltetésű építmény,

j) a telkek a közterület felöli 50 méter mélységig építhetők be.

(3) A lakóterületek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 1. számú táblázata tartalmazza.

25. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek általános előírásai (Vt)

25. §

(1) A településközpont vegyes terület – általánosságban – több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek kedvezőtlen hatással a lakófunkcióra.

(2) Eltérő előírás hiányában az építési övezetben önállóan-, vagy vegyesen elhelyezhető rendeltetések:

a) lakó,
b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) szálláshely szolgáltató,
f) igazgatási, iroda,
g) városüzemeltetési,
h) sport célú.

(3) Eltérő rendelkezés hiányában az övezetben kizárólag az önálló rendeltetést szolgálóan, építési helyen belül helyezhető el kiegészítő rendeltetésű építmény, amelynek nincs zavaró hatása a lakó rendeltetésre.

(4) Eltérő rendelkezés hiányában az övezetben elhelyezhető melléképítmények:

a) közműbecsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály tároló,
d) épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) háztartási célú komposztáló,
g) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(5) A településközponti terület építési övezeteiben eltérő építési övezeti előírás hiányában
a) a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó környezeti terhelést (zajos, bűzös, vagy porszennyeződést) okozó tevékenység,
b) a napi 2 db, 3,5 tonnás (vagy azzal egyenértékű) jármű forgalmat meghaladó anyag- és áruszállítást igénylő tevékenység,
c) személy-, vagy áruszállítást végző járművek tárolását szolgáló tevékenység (önálló parkoló vagy garázs),
d) esztergályos, asztalos, szerkezeti lakatos műhely,
e) gépjárművek karosszéria javító és festőműhelyei,
f) raktározási és szállítmányozási célú telephely 5 gépjármű létszám felett,
g) üzemanyagtöltő és járműmosó tevékenység,
h) építőanyag- kereskedés, előállítás, kőmegmunkálás,
i) parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek parkolása
j) céljára terület nem használható, valamint ilyen tevékenység céljára építmény nem létesíthető.

(6) A településközpont vegyes területfelhasználási egység az alábbi övezetre tagozódik: Vt/1 oldalhatáron álló beépítési módú alapellátást szolgáló településközpont vegyes terület

26. Településközpont vegyes területek építési övezeteinek egyedi előírásai (Vt)

26. §

(1) Vt-1 jelű, oldalhatáron álló beépítési módú, alapellátást szolgáló, településközpont vegyes terület építési övezet egyedi rendelkezései:
a) az előkert mérete:5 méter,
b) az oldalkert legkisebb szélessége: építési telekre előírt legnagyobb épületmagasság mértéke,
c) az építési övezetben a hátsókert mérete:10,0 méter.

(2) Az övezetben meglévő egyházi, hitéleti épület esetén, a beépítés kialakult állapotnak tekintendő, mely esetben az 1. melléklet 2.számú táblázatában előírt szabályozási jellemzőktől eltérő kialakult mérték megtartható.

(3) Az övezetben önálló lakófunkció elhelyezése esetén, a beépítettség mértéke az 1. melléklet 2. számú táblázatában megadott értéktől eltérően, max. 25% lehet.

(4) A Vt – településközpont vegyes területek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.

27. Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai

27. §

(1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági területen nem helyezhetők el a mindenkori környezetvédelmi határértékeknél nagyobb mértékben környezetszennyező, bűzös, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos termelő, tároló létesítmény, továbbá olyan létesítmény, amelynek rendeltetési használatból

eredő sajátos hatásai korlátozzák a szomszédos telkek övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.

(3) A gazdasági területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak:
a) általános gazdasági terület (Gá/1),
b) ipari gazdasági terület (Gip/1),
c) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz/1).

(4) A gazdasági terület építési övezeteiben – amennyiben az övezeti előírás másképp nem rendelkezik – az elhelyezhető épületek elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló:
a) gazdasági tevékenységi célú;
b) kereskedelmi;
c) szolgáltató;
d) raktár;
e) iroda
rendeltetést tartalmazhatnak.

(5) Az építési övezetben eltérő rendelkezés hiányában építmény elhelyezése az alábbi szabályok szerint meghatározott építési határvonalak által kialakuló építési helyen belül megengedett:
a) előkert: 5,0 méter,
b) oldalkert: 5,0 méter.
c) hátsókert: 10,0 méter.

(6) Az övezetben több önálló rendeltetésű építmény és legfeljebb egy építményszintű épület építhető.

(7) Az A gazdasági terület építési övezeteiben „Beültetési kötelezettség" -ként védelmi célú zöldsávot kell kialakítani a szabályozási terven jelölt helyeken, az 5. § előírásai szerint.

(8) A gazdasági területeken kizárólag az önálló rendeltetésének megfelelő, valamint eltérő rendelkezés hiányában az azt kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezése megengedett. Telkeként több önálló rendeltetés elhelyezhető.

(9) A gazdasági területeken elhelyezhető melléképítmények, amennyiben övezeti előírás másként nem rendelkezik:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény,
e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(10) Az övezetben a megengedett legnagyobb épületmagasságnál a technológiai követelményeknek megfelelően, magasabb építmény is elhelyezhető.

(11) A G – gazdasági területek építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 3. számú táblázata tartalmazza.

28. Általános gazdasági területek egyedi előírásai (Gá)

28. §

A Gá/1 jelű, építési övezetben előírt beépítési módtól eltérő, meglévő épületben a funkcióváltás, épületbővítés megengedett, amennyiben a telek területe eléri az 1000 m^2-t és az építési telek minimális szélessége a homlokvonalon legalább 20 méter, valamint a meglévő épület a hozzá legközelebb álló lakóépülettől legalább 10 méterre áll.

29. Ipari gazdasági területek jelű építési övezetének egyedi előírásai (Gip)

29. §

(1) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület a különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös, vagy nagy zajjal járó, elsősorban az állattartást szolgáló állattartó majorok, valamint egyéb, jelentős környezeti hatással járó mezőgazdasági üzemi létesítmények és gazdasági rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A jelentős mértékben zavaró hatású ipari terület Gip/1 jelű építési övezetbe sorolt, ahol
a) a növénytermesztési célú és állattartó,
b) a mezőgazdasági üzemi ipari,
c) iroda, raktározás, kereskedelemi, szolgáltató, valamint
d) üzemanyagtöltő
építményei elhelyezhetők.

(3) Az ipari területen nem helyezhető el gazdasági rendeltetésű épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(4) A Gip/1 jelű építési övezetben
a) a növénytermesztés és állattartás építményei és mezőgazdasági üzemi ipari építmény csak a telekhatártól legalább 10 méterre helyezhető el;
b) több önálló rendeltetésű építmény és legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

(5) A Gip/1 jelű építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény,
e) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
f) állatól, állatkifutó,
g) trágyatároló, komposztáló,
h) siló,
i) ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló,
j) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

30. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület egyedi előírásai (Gksz)

30. §

(1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló, jellemzően 10,0 m-es épületmagasságot meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató -, raktár- és irodaépület, valamint mezőgazdasági járművek elhelyezésére szolgál.

(2) A telkek új beépítése során legalább:
a) 5,0 m előkertet
b) 5,00 m oldalkertet
c) 6,00 m hátsókertet
kell biztosítani.

(3) A Gksz/1 jelű építési övezetben elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, vagy önállóan a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

31. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek általános előírásai

31. §

(1) A különleges területbe azok a telkek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

(2) A különleges beépítésre szánt területek az alábbi építési övezetekre tagozónak:
a) K-Rek/1 – rekreációs terület – jelentős zöld és vízfelülettel,
b) K-Rek/2 – rekreációs terület,
c) K-T/1 – temető.

(3) Különleges területeken kizárólag az önálló rendeltetésének megfelelő, valamint eltérő rendelkezés hiányában az azt kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezése megengedett.

(4) Építmények az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el, ahol eltérő rendelkezés hiányában:
a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
b) oldalkert mértéke az épületmagasság fele
c) a hátsókert mértéke minimum10,0 méter.

(5) A K – különleges beépítésre szánt terület építési övezeteinek szabályozási jellemzőit az

1. melléklet 4. számú táblázata tartalmazza.

32. Különleges beépítésre szánt területek építési övezeteinek egyedi előírásai (K)

32. §

(1) K-Rek/1 jelű építési övezetben, jelentős zöld – és víz-felülettel rendelkező rekreációs területen az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
a) ökoturizmus és azt kiszolgáló,
b) rekreációs-szabadidős,
c) ismeretterjesztés, természeti értékek bemutatását szolgáló építmények, nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, természetvédelmi bemutatóhely,
d) vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények.
e) A területen a meglévő természeti érték, összefüggő vízfelületek megtartására törekedni kell.

f) A területen építményt elhelyezni geotechnikai szakvélemény alapján lehet.

(2) A K-Rek/1 jelű építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény,
e) kerti építmény,
f) a terület használatát szolgáló komposztáló.

(3) K-Rek/2 jelű, jelentős zöldfelülettel rendelkező rekreációs célú létesítmények elhelyezésére szolgáló terület övezetében az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
a) rekreációs-szabadidős,
b) a területet kiszolgáló vendéglátó,
c) sport,
d) fitnesspark,
e) játszótér.

(4) A K-Rek/2 építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény.

(5) A K-T/1 jelű építési övezet, temető területen:
a) egyházi és világi kegyeleti építmények,
b) a temetkezés építményei,
c) a funkciót kiszolgáló egyéb építmények,
d) virág- és egyéb temetkezési kegyeleti kellékek árusításához, bemutatásához szükséges építmények
helyezhetők el.

(6) A K-T/1 jelű építési övezet, temető területen templomtorony, harangtorony építése esetén az épületmagasság mértéke meghaladhatja az övezetben megengedett értéket.

(7) A K-T/1 jelű építési övezetben elhelyezhető melléképítmények:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) kerti építmény, komposztáló.

VII. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek előírásai

33. Közlekedési területek általános előírásai

33. §

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével –, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai,

vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közforgalmú vasutak, vízi és légi közlekedés, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) A tervezési területen belül a Szabályozási terv a közlekedési területeket az alábbi területekre bontja:
a) országos főút mellékút KÖu-1
b) országos mellékút kiszolgáló út KÖu-2
c) kiszolgáló út KÖu-3

(3) A közlekedési területek védőterülete a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel.

(4) A főközlekedési hálózati elemek helybiztosításával érintett területen, illetve annak védőtávolságán belül a tervezett út megvalósulásáig egyéb építési tevékenység nem folytatható.

(5) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási terv ábrázolja.

(6) A közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(7) A közlekedési területen elhelyezhető a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmény, közmű és hírközlési építmény, illetve növényzet telepíthető.

(8) A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a forgalomtechnika s a forgalombiztonság figyelembevételével.

(9) Az utak (közutak, kerékpár- és gyalogutak) terepszint magassági 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 biztosított legyen.

(10) Meglévő utcák rekonstrukciója, vagy új kialakítású utcák esetén az út területén belül kialakítandó zöldfelület aránya minimum 20%. Az út kialakításával egyidejűleg a 16,0 m alatti szabályozási szélességű utak esetén minimum egyoldali-, a 16,0 m, vagy annál nagyobb szabályozási szélesség esetén kétoldali fasor telepítendő.

34. Zöldterületek övezeteinek általános előírásai

34. §

(1) A zöldterületbe tartoznak a település állandóan növényzettel fedett közhasználatú közterületei.

(2) A zöldterületek méretük, funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
a) Zkp/1 jelű extenzív közpark övezet,
b) Zkp/2 jelű településközponti közpark övezet,
c) Zkk/1 jelű közkert övezet.

(3) A zöldterületek területén lévő értékes faállomány megtartandó.

(4) A zöldterületek övezeteiben kerítés kizárólag a játszókert, fitneszpark, sportpálya, kutyafuttató lehatárolására létesíthető. A sportpályák védőkerítésének kivételével legfeljebb 1,5 m magas kerítés létesíthető.

(5) A zöldterületek övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 5. számú táblázata tartalmazza.

(6) A zöldterületek övezeteiben elhelyezhető melléképítményeket a 2. melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.

35. Zöldterületek övezeteinek egyedi előírásai

35. §

(1) A Zkp/1 jelű extenzív közpark övezetbe tartozik a Hunyor-patak forrásánál elhelyezkedő, állandóan növényzettel fedett, nagyobb kiterjedésű, elsősorban a díszkert, pihenés, testedzés, játszótéri és rekreációs rendeltetést, természeti értékek bemutatását szolgáló, több funkciós, közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(2) A Zkp/2 jelű településközponti közpark övezetbe tartozik a településközponti elhelyezkedésű, a település állandóan növényzettel fedett, reprezentatív, nagyobb kiterjedésű, elsősorban a díszkert, pihenés, játszótéri és rekreációs rendeltetést szolgáló, több funkciós, közhasználatú közterületi zöldfelülete.

(3) A Zkk/1 jelű közkert övezet a kisebb kiterjedésű, jellemzően egy meghatározott funkciót, pihenés, díszkerti, játszótéri, rekreációs rendeltetést szolgáló közhasználatú közterületi zöldfelületei.

(4) A Zkp/1 jelű övezetben elhelyezhetők:
a) a szabadtéri rekreációhoz, sporttevékenységhez, testedzéshez kapcsolódó építmények, épületek (játszótér, sportpálya, fitneszpark, tornapálya, rendezvénytér)
b) a dísz és pihenőkert rendeltetésű és reprezentációt szolgáló építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, emlékmű, vízarchitektúra, dísztó, emlékmű, szobor),
c) vízfelületek, vizes élőhelyek, vízgazdálkodással összefüggő építmények, az ismeretterjesztést, a természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely)
d) a közparki rendeltetés kiszolgálását és fenntartását, a területet használók ellátását szolgáló közcélú építmények
e) legfeljebb bruttó 100 m^2 alapterületű vendéglátó, kulturális és közösségi rendeltetést tartalmazó épület.

(5) A Zkp/2 jelű övezetben elhelyezhetők:
a) a szabadtéri rekreációhoz, sporttevékenységhez, testedzéshez kapcsolódó építmények, épületek (játszótér, sportpálya, fitneszpark, tornapálya, rendezvénytér)
b) a dísz és pihenőkert rendeltetésű és reprezentációt szolgáló építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, emlékmű, vízarchitektúra, dísztó, emlékmű, szobor),
c) a közparki rendeltetés kiszolgálását és fenntartását, a területet használók ellátását szolgáló közcélú építmények

d) legfeljebb bruttó 80 m^2 alapterületű vendéglátó, kulturális és közösségi rendeltetést tartalmazó épület.

(6) A Zkk/1 jelű övezetben elhelyezhetők:
a) a dísz és pihenőkert rendeltetésű építmények (pihenőhely, pavilon, sétaút, vízarchitektúra, emlékmű, rendezvénytér),
b) a szabadtéri rekreációhoz, sporttevékenységhez, testedzéshez kapcsolódó építmények, (játszótér, fitneszpark).

(7) A Zkk/1 jelű övezetben új épület nem helyezhetők el. A meglevő épületek, épületrészek a meglevő kubatúrán belül felújíthatók, átalakíthatók.

36. Erdőterületek övezeteinek általános előírásai

36. §

(1) A közigazgatási területen található erdőterületek és erdőtelepítésre alkalmas területek funkciójuk és építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekbe soroltak:
a) Ev/1 jelű védelmi célú erdőterület övezete,
b) Er/1 jelű rekreációs célú erdőterület övezete,
c) Ee/1 jelű egyéb erdőterület övezete.

(2) Az erdőterületeken – természet- és vadvédelmi okokból – legfeljebb 1,8 méter magas vadháló helyezhető el.

(3) Az erdőterületek övezeteiben, a még nem erdőállománnyal fedett, művelési ág szerint is mezőgazdasági hasznosítású területek mezőgazdasági területhasználata fenntartható az erdőtelepítések létrejöttéig.

(4) Az erdőterületek övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 6. számú táblázata tartalmazza.

(5) A erdőterületek övezeteiben elhelyezhető melléképítményeket a 2. melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.

37. Védelmi erdőterület övezete (Ev/1)

37. §

(1) Az Ev/1 jelű övezetbe a település táj- és természetvédelmi, tájképvédelmi és környezetvédelmi szempontból érzékeny, természet-és környezetvédelmi célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az Ev/1 jelű övezetben az erdő védelmi rendeltetését szolgáló épületnek nem minősülő erdészeti és vadgazdálkodási létesítmények helyezhetők el, amennyiben az erdőt védelmi rendeltetésének betöltésében nem akadályozzák.

(3) Az övezetben a védelmi funkció betöltése érdekében épületek nem helyezhetők el.

38. Rekreációs erdőterület övezete (Er/1)

38. §

(1) Az Er/1 jelű övezetbe a település szabadidő eltöltésére alkalmas rekreációs célokat szolgáló erdői tartoznak.

(2) Az Er/1 jelű övezetben az erdőgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, erdészház, továbbá az alábbi közjóléti rendeltetésnek megfelelő építmények helyezhető el:
a) turisztika építményei (sétaút, tanösvény, pihenőhely, esőbeálló),
b) testedzés építményei (játszóhely, sportpályák, erdei tornapálya, akadálypálya, kötélpálya),
c) kilátó, magasles,
d) a terület fenntartásához és a rekreációs rendeltetés kiszolgálásához szükséges építmények.

(3) Az övezetben egy tömegben legfeljebb 100 m^2 alapterületű épület helyezhető el.

39. Egyéb erdőterület övezete (Ee/1)

39. §

(1) Az Ee/1 jelű övezetbe az erdőgazdálkodást, faanyag termelést, vadgazdálkodást szolgáló erdőterületek tartoznak.

(2) Az egyéb erdő rendeltetésnek megfelelő erdőgazdálkodás és vadgazdálkodás célját szolgáló erdészeti létesítmények, továbbá kilátó, erdészház, vadászház helyezhetők el, amennyiben az erdőt rendeltetésének, ökológiai szerepének betöltésében nem akadályozzák.

(3) Az övezetben egy tömegben legfeljebb 150 m^2 alapterületű épület helyezhető el.

40. Mezőgazdasági területek övezeteinek általános előírásai

40. §

(1) A mezőgazdasági területek övezeteihez tartoznak a település mezőgazdasági termelés, gyepgazdálkodás, állattartás és állattenyésztés céljára szolgáló területei.

(2) A mezőgazdasági területek az alábbi övezetekbe tartoznak:
a) Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezete,
b) Mt/1 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági területek övezete,
c) Mt/2 jelű településfejlesztési szempontból tájgazdálkodási mezőgazdasági területek övezete.

(3) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben az elő-, oldal-, és hátsókert mértéke 10-10-10 méter.

(4) Amennyiben a beépíthető méretű telek erdő, gyep (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is rendelkezik, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivehető résszel nem rendelkezik.

(5) Eltérő övezeti rendelkezés hiányában a mezőgazdasági terület övezeteiben legfeljebb 1,8 méter magas kerítés létesíthető

a) kivett művelési ágban,
b) birtokközpont területén,
c) gyümölcsös, veteményes kialakítása esetén terményvédelmi indokból vadháló,
d) továbbá állattartás érdekében karám, vadháló.

(6) A mezőgazdasági területek övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 7. számú táblázata tartalmazza.

(7) A mezőgazdasági területek övezeteiben elhelyezhető – a mezőgazdasági termesztéshez, állattenyésztéshez, extenzív legeltetéses állattartáshoz, gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó – melléképítményeket a 2. melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.

41. Általános mezőgazdasági területek övezete (Má/1)

41. §

(1) Az Má/1 jelű általános mezőgazdasági terület övezetéhez tartoznak a település intenzívebb mezőgazdasági termesztés, az állattenyésztés, továbbá ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolásacéljára szolgáló területei.

(2) Az Má/1 jelű övezetben kizárólag az ingatlan művelési ágához kötődő, növénytermesztés, állattenyésztés és az ezekkel kapcsolatos saját termék feldolgozása, tárolása, árusítása céljára szolgáló építmények helyezhetők el. Az állattartó építmény nettó alapterülete legfeljebb 300 m^2 lehet, melyből legfeljebb 50 m^2 nettó alapterület szolgálhat kistestű állat tartására.

(3) Az Má/1 jelű övezetben birtokközpont kialakítása megengedett az 1. melléklet 8. számú táblázatában foglalt paraméterek teljesítése esetén, melynek feltétele, hogy az ahhoz tartozó birtoktest legalább 70 %-a település közigazgatási területén helyezkedjen el.

(4) Birtokközpont telkén a (2) bekezdés építményein felül, lakóépület is elhelyezhető. Lakóépület elhelyezésének feltétele:

a) a mezőgazdasági célú gazdasági építmény megléte, vagy egyidejű létrejötte esetén a tulajdonos, illetve a területet használók számára legfeljebb két lakás,
b) a lakóépület beépített bruttó alapterülete a telek 0,1 %-át, de legfeljebb 300 m^2-t foglalhat el.

(5) Újonnan kialakuló birtokközpont telkén az építményeket legalább 300 m-re kell telepíteni a belterületi határtól, élővízfolyástól, védett természeti területtől, ökológiai hálózati elemtől.

(6) Az Má/1 jelű övezetekben új építmények védett természeti területtől, ökológiai hálózattal érintett területtől, vízfolyástól, lakóterülettől 100 méteren belül nem helyezhetőek el.

(7) Az övezetben a birtoktest, birtokközpont kialakítására és a beépítésre vonatkozó paramétereket a 1. melléklet 8. számú táblázata tartalmazza.

42. Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek övezetei (Mt/1 és Mt/2)

42. §

(1) A Szabályozási terven Mt/1 jelű korlátozott használatú mezőgazdasági terület övezetébe a természeti-, táji-, ökológiai szempontból értékes, jellemzően gyepes mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az Mt/1 jelű övezetben az extenzív legeltetéses állattartást, gyepgazdálkodást szolgáló építmények (karám, fedett karám, állatkifutó, szénatároló), méhészet fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

(3) Az Mt/2 jelű övezetbe a település mezőgazdasági művelés alatt álló, távlati településfejlesztés érdekeit szolgáló területei tartoznak.

(4) Az Mt/2 jelű övezetben épületek, építmények nem helyezhetőek el.

(5) A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteiben nem létesíthető:
a) birtokközpont, illetve kiegészítő központ,
b) huzamos tartózkodásra szolgáló építmény, lakóépület.

(6) Kerítés kizárólag állattartás érdekében létesíthető, mely legfeljebb 1,6 méter magasságú lehet (karám).

43. Vízgazdálkodási területek övezeteinek általános előírásai

43. §

A vízgazdálkodási területek az alábbi övezetekbe soroltak:
a) V/1 jelű folyóvizek és árkok területének övezete,
b) V/2 jelű vízgazdálkodási üzemi terület övezete.

44. Vízgazdálkodási területek övezeteinek egyedi előírásai

44. §

(1) V/1 jelű folyóvizek és árkok területének övezetébe tartoznak:
a) Torna-patak, Hunyor-patak és saját ingatlanán vezetett parti sávja,
b) közcélú nyílt csatornák, árkok medre, saját ingatlanán vezetett parti sávja.

(2) V/2 jelű vízgazdálkodási üzemi terület övezetébe tartoznak a vízmű-létesítmények és azok körülkerített védőterületei.

(3) A V/1 jelű övezetben a természeti értékek védelme mellett az alábbi építmények helyezhetők el:
a) a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények,
b) az ismeretterjesztést, a természeti értékek bemutatását szolgáló építmények (nyomvonal jellegű építmények, tanösvény, pallóösvény, természetvédelmi bemutatóhely).

(4) A V/2 jelű övezetekben kizárólag a vízgazdálkodással összefüggő műtárgyak, külön jogszabályokban rögzítetteknek megfelelően vízgazdálkodási és vízkár-elhárítási létesítmények, helyezhetők el.

(5) Vízgazdálkodási területen a (3) és (4) bekezdésben meghatározott építményeken felül egyéb építmény nem helyezhető el.

45. Különleges beépítésre nem szánt övezetek általános előírásai

45. §

(1) A különleges beépítésre nem szánt övezetbe azok a telkek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezkedő építmények különlegessége miatt helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek és más beépítésre szánt területfelhasználású területektől eltérnek.

(2) A különleges beépítésre nem szánt területek övezete: Sportterület (Kb-Sp/1).

(3) Különleges beépítésre nem szánt övezetekben kizárólag az önálló rendeltetésének megfelelő, valamint eltérő rendelkezés hiányában az azt kiszolgáló, kiegészítő rendeltetésű építmények elhelyezése megengedett.

(4) Építmények az alábbiak szerint kialakított építési helyen belül helyezhetők el:
a) előkert mértéke minimum 5,0 méter,
b) oldalkert mértéke minimum 3,0 méter,
c) a hátsókert mértéke minimum 10,0 méter.

(5) A különleges beépítésre nem szánt területek övezeteinek szabályozási jellemzőit az 1. melléklet 9. számú táblázata tartalmazza.

46. Különleges beépítésre nem szánt Sportterület (Kb-Sp/1) részletes előírásai

46. §

(1) A Kb-Sp/1 övezet a sport célú építmények elhelyezésére szolgáló terület, melyben az alábbi rendeltetésű építmények helyezhetők el:
a) a pihenést és a rekreációt,
b) a sportot és a testedzést
c) oktatást, valamint
d) a vendéglátást szolgáló, szálláshely céljára szolgáló építmények, továbbá
e) a terület kiszolgálására iroda, klubház, lelátó, öltöző.

(2) A Kb-Sp/1 jelű telken elhelyezhető melléképítmények:
a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
b) közműpótló műtárgy,
c) hulladéktartály-tároló,
d) saját használatú komposztáló, kerti építmény.

VIII. Fejezet
A táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírások

47. Természetvédelem

47. §

(1) A települést érintő magasabb szintű jogszabályokkal megállapított természetvédelemmel és ökológiai hálózati elemekkel érintett területet a Szabályozási terv tartalmazza: Országos Ökológiai Hálózat elemei: ökológiai folyosó – Torna-patak menti vizes élőhely.

(2) Helyi védett természeti terület: Hunyor-patak és a kísérő 50-50 m-es területsáv.

(3) Az (1) bekezdésben szereplő szabályozási elemekkel érintett területek felhasználása, a területen építés, változtatás a vonatkozó jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

(4) A természetvédelemmel (országos és helyi) érintett területeken az azokra hatással lévő műszaki beavatkozásokat úgy kell elvégezni, hogy:
a) az érintett területek értékeit a legkevésbé károsítsa,
b) az élőhelyek fenntartásának esélyeit ne rontsa,
c) a biológiai diverzitás fenntartásához szükséges ökológiai folyosókat lehetőség szerint ne vágja el,
d) a műszaki létesítménnyel elvágott területek közötti kapcsolat mesterséges ökológiai folyosó létesítésével biztosítható legyen.

(5) Beépítésre nem szánt területen a vízjogi engedéllyel rendelkező építmények kivételével az élővízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren belül, valamint a vízfolyások hullámterében új építmények elhelyezése nem megengedett. A vízfolyásmenti galérianövényzet megőrzendő, fejlesztendő.

48. Tájképvédelmi területek előírásai

48. §

(1) Karakószörcsök tájképvédelmi területei magukba foglalják a táji-, természeti és ökológiai szempontból fontos területeket.

(2) A Szabályozási terv „Tájképvédelmi terület"-ként jelöli a település déli részén a Torna-patak menti vizes élőhelyeket.

49. Zöldfelületek általános előírásai

49. §

(1) A kötelező legkisebb zöldfelület számításánál a víz- és légáteresztő burkolat, műanyag gyeprács, gyephézagosan kialakított szilárd burkolat nem vehető figyelembe.

(2) A Szabályozási tervlapon jelölt „Megőrzendő, fejlesztendő mezővédő növénysáv" megtartandó, szükség esetén kiegészítendő.

50. Közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületek

50. §

(1) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávokat a gépkocsi behajtók, köztárgyak területének kivételével, növényzettel fedetten kell kialakítani.

(2) Új belterületi közlekedési célú közterület kialakításánál, ha azt a meglévő közműhálózat, vagy a közlekedésbiztonsági okok nem akadályozzák
a) a 12 méter szabályozási szélességet el nem érő utcák esetén egyoldali fasort,
b) 12 méter szabályozási szélesség felett kétoldali fasort
kell telepíteni.

IX. Fejezet
Környezetvédelmi és egyéb előírások

51. Környezetvédelem

51. §

A település igazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
a) a vonatkozó hatályos jogszabályokban megengedett határértéket el nem érő mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
b) kizárja a környezetkárosítást,
c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

52. Zaj- és rezgés elleni védelem

52. §

Közlekedési zajjal terhelt területen az új épületek építése és a meglévő épületek átépítése során passzív akusztikai védelem biztosítása szükséges. Az épület tájolásánál a zajtól védendő helyiségeket a közlekedési zajforrástól távol kell elhelyezni.

53. Talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem

53. §

(1) Tereprendezés, területfeltöltés során szennyezett talaj, hulladéknak minősülő anyag nem használható.

(2) Élővízfolyás rendezése során környezet- és természetbarát mérnökbiológiai módszer alkalmazható. A vizes élőhelyek védelme érdekében a vízfolyások természetes és természetközeli állapotú partjait meg kell őrizni.

54. Levegőtisztaság védelem

54. §

Légszennyezést okozó, helyhez kötötten működő, illetve új létesítmény létrehozásánál olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes levegőtisztaság-védelmi hatóság által meghatározott határértéket.

55. Termőföld védelem

55. §

(1) A termőföld minőségének védelme érdekében a földhasznosítás során a termőhely ökológiai adottságaihoz igazodó talajvédő gazdálkodást kell folytatni.

(2) A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani, és a munkák megkezdéséig a területet az eredeti művelési ágnak megfelelően kell hasznosítani.

(3) A termőföldön végzett beruházások esetében gondoskodni kell a humuszos termőréteg megmentéséről, összegyűjtéséről és újrahasznosításáról. Lehetséges mértékig helyben kell a letermelt humuszos termőréteget felhasználni. A tervezett beruházásokat úgy kell megvalósítani, hogy a környezetükben lévő mezőgazdasági területeken történő gazdálkodás feltételei ne romoljanak.

(4) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

56. Hulladékkezelés

56. §

A terület tervezett létesítményeiben keletkező kommunális szilárd hulladék elhelyezéséről és elszállításáról a településen működő, szervezett hulladékgyűjtési rendszer keretein belül kell gondoskodni.

57. §

(1) A régészeti lelőhelyeket – a fenntartható használat elvének figyelembevételével – csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik ne károsodjanak.

(2) A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni.

(3) A régészeti lelőhelyek vonatkozásában a kulturális örökség védelméről szóló mindenkor hatályos törvény és a régészeti lelőhelyek feltárásának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló mindenkor hatályos rendelet előírásait kell alkalmazni.

X. Fejezet
Záró rendelkezések

58. §

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

59. §

Hatályát veszti A TELEPÜLÉS SZABÁLYOZÁSI TERV és Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2006 (XII.27.) rendelet.

Honvédő Szandra
polgármester

Szarka Gyula
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja:

Tüskevár, 2024. május 21.

Szarka Gyula
jegyző

1. melléklet a 4/2024. (V.21.) önkormányzati rendelethez

Lakóterületek vonatkozó beépítési paraméterek

1.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Lf/1	O	1000	10	20	4,5	60
3	Lf/2	O	1 250	16	25	6	50

Vegyes területekre vonatkozó beépítési paraméterek

2.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Vt/1	O	2 000	20	45*	6	35

* A szöveges előírásoknál meghatározott feltételhez kötött eltérő paraméter

Gazdasági területekre vonatkozó beépítési paraméterek

3.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Gá/1	O	1 500	20	30	5,5	40
3	Gip/1	SZ	10 000	50	30	10	40
4	Gksz/1	O	1 500	30	30	6,5	30

Különleges beépítésre szánt építési övezetek beépítési jellemzői

4.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)	Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	K-Rek/1	SZ	10 000	50	10	5,5	70
3	K-Rek/2	O	850	17	10	5,5	60
4	K-T/1	SZ	2 000	50	10	4,5	70

Zöldterületekre vonatkozó beépítési paraméterek

5.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	övezet jele	beép. mód	kialakítható legkisebb telekterület (m2)	megengedett legkisebb beépíthető telekterület (m2)	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
2	Zkp/1	SZ	8000	8000	-	2	3,5	70
3	Zkp/2	SZ	700	700	-	3	3,5	70
	Zkk/1	SZ	1000	500	-	1	3,5	60

Erdő területekre vonatkozó beépítési paraméterek

6.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	övezet jele	beép. mód	kialakítható legkisebb telekterület (m2)	megengedett legkisebb beépíthető telekterület (m2)	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
2	Er/1	SZ	10 000	10 000	-	1	4,5	
3	Ee/1	SZ	50 000	80 000	100	0,5	5,0	-

Mezőgazdasági területek övezetei

7.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	övezet jele	beép. mód	kialakítható legkisebb telekterület (m2)	megengedett legkisebb beépíthető telekterület (m2)	megengedett legkisebb beépíthető telekszélesség (m)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
2	Má/1	SZ	20 000	100 000	100	1	6,0	-
3	Mt/1	SZ	20 000	30 000	100	0,5	4,5	-

Birtokközpontra vonatkozó beépítési paraméterek

8.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Birtoktest		Birtokközpont területén					
	megengedett kialakítható birtoktest legkisebb területe (m2)	Birtoktest telkeinek összterülete alapján megengedett legnagyobb beépítettség (%)	beép. mód	megengedett legkisebb beépíthető telekterület (m2)	megengedett legkisebb beépíthető telek-szélesség (m2)	megengedett legnagyobb beépítettség (%)	megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	legkisebb zöldfelület (%)
2	300 000	2	SZ	100 000	150	5	7,5	40

Különleges beépítésre nem szánt övezetek beépítési jellemzői

9.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható legkisebb telekméret (m^2)	Beépíthető legkisebb telekméret (m^2)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
2	Kb-Sp/1	SZ	5000	5000	5	5,0	60

Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések beépítésre szánt területen

1.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	**általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (építési övezet jele)**	*falusias lakóterület*		*településközpont vegyes terület*	*általános gazdasági terület*	*ipari gazdasági terület*	*kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület*	*különleges rekreációs terület*		*különleges temető terület*
2.		*Lf/1*	*Lf/2*	*Vt/1*	*Gá/1*	*Gip/1*	*Gksz/1*	*K-Rek/1*	*K-Rek/2*	*K-T/1*
3.	**1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység**									
4.*	1.1. lakás	X	X	X	T	T	X	T	T	T
5.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2				1			
6.	1.2. iroda	T	T	X	X	X	X	F	T	X
7.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma							1		1
8.	1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T
9.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma									
10.*	1.4. szolgálati lakás	F	F	X	T	T	F	T	T	T
11.*	1.5. tulajdonosi lakás	F	F	X	T	T	F	T	T	T
12.	1.6. egészségügyi	X	X	X	T	T	T	T	T	T
13.	1.7. szociális	X	X	X	T	T	T	T	T	T
14.	1.8. hitéleti	X	X	X	T	T	T	T	T	X
15.	1.9. igazgatási	X	T	X	T	T	T	T	T	T
16.	1.10. óvoda, bölcsőde	X	X	X	T	T	T	T	T	T
17.	1.11. nevelési	X	X	X	T	T	T	T	T	T
18.	1.12. oktatási	X	X	X	T	T	T	F	T	T
19.	1.13. kulturális	X	T	X	T	T	T	T	T	T
20.	1.14. közösségi szórakoztató	T	T	X	T	T	T	T	T	T
21.	1.15. kereskedelmi	F	F	X	F	X	F	F	T	F

22.	1.16. szolgáltatói	F	F	X	F	X	F	F	T	F
23.	1.17. vendéglátó	F	F	X	T	T	T	F	F	T
24.	1.18. szállás jellegű	F	F	X	T	T	T	T	T	T
25.	1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T
26.	1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T
27.	1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T
28.	1.22. sport	X	X	X	T	T	T	X	X	T
29.	1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	X	X	X	T	T	T
30.	1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	X	T	T	T	T
31.	1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	X	T	T	T	T
32.	1.26. gazdasági	T	T	T	T	X	T	T	T	T
33.	1.27. raktár, tárolás	T	T	T	F	X	F	T	T	T
34.	1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	X	T	T	T	T
35.	1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	X	T	T	T	T
36.	1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	F	T	T	T	X	T	T	T	T
37.	1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	X	T	T	T	T
38.	1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	X	T	T	T	T	T	T
39.	1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	T	T	X	T	T	T	T	T	T
40.	1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	F	F	T	T	T	T	F	F	T
41.	**2. Melléképítmények**									
42.	2.1. közmű -becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X
43.	2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	X	X	X	X	X	X
44.	2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	X	X	X
45.	2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	X	T	T	T	X	T	T
46.	2.5. kerti építmény	X	X	X	X	X	X	X	X	X
47.	2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	F	F	T	T	X	T	T	T	T
48.	2.7. állatól, állatkifutó	F	T	T	T	X	T	T	T	T
49.	2.8. trágyatároló	T	T	T	T	X	T	T	T	T
50.	2.9. komposztáló	F	F	F	T	X	T	F	T	X
51.	2.10. siló	T	T	T	T	X	T	T	T	T
52.	2.11. ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	X	T	T	T	T
53.	2.12. építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop	X	T	F	X	X	X	X	T	T
54.	2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban	T	T	T	T	T	T	T	T	T

	meghatározott fogalom szerint									
55.	**3. Egyéb építmények**									
56.	3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	X	X	X	T	T	T
57.	lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T
58.	3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T
59.	3.4. egyéb, a helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	F	F	F	T	T	T	T	F	F

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:
- elhelyezhető (X),
- feltétellel elhelyezhető (F)
- tiltott (T)
- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

* A 4. sorhoz tartozóan az 5. sorban meghatározott rendeltetési egységek számába a 10-11. sorokban szereplő rendeltetési egységek száma is beleértendő.

Az elhelyezhető és tiltott rendeltetések beépítésre nem szánt területen

2.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1.	**általános használat szerinti besorolás megnevezése és az azon belüli sajátos használat szerinti jelölés (építési övezet jele)**	*közúti közlekedési terület*			*közpark zöldterület*		*közkert zöldterület*	*védelmi erdőterület*	*rekreációs erdőterület*	*egyéb erdőterület*	*általános mezőgazdasági terület*	*tájgazdálkodásim ezőgazdasági terület*		*vízgazdálkodási terület*		*különleges sport terület*
2.		*KÖu/1*	*KÖu/2*	*KÖu/3*	*Zkp/1*	*Zkp/2*	*Zkk/1*	*Ev/1*	*Er/1*	*Ee/1*	*Má/1*	*Mt/1*	*Mt/2*	*V/1*	*V/2*	*Kb-Sp/1*
3.	**1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység**															
4.	1.1. lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T
5.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma															
6.	1.2. iroda	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	F
7.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma								1	1						1
8.	1.3. üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
9.	telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma															
10.	1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T
11.	1.5. tulajdonosi lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T
12.	1.6. egészségügyi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
13.	1.7. szociális	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
14.	1.8. hitéleti	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
15.	1.9. igazgatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
16.	1.10. óvoda, bölcsőde	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
17.	1.11. nevelési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
18.	1.12. oktatási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
19.	1.13. kulturális	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
20.	1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
21.	1.15. kereskedelmi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T

22.	1.16. szolgáltatói	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T	T	F
23.	1.17. vendéglátó	T	T	T	F	F	T	T	F	T	T	T	T	T	T	F
24.	1.18. szállás jellegű	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T	F
25.	1.19. diákszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
26.	1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
27.	1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F
28.	1.22. sport	T	T	T	X	X	X	T	X	T	T	T	T	T	T	X
29.	1.23. nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
30.	1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
31.	1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
32.	1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
33.	1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T
34.	1.28. mező - és erdőgazdasági üzemi	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	T	T	T	T	T
35.	1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	T	T	T	T
36.	1.30. mezőgazdasági termék feldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T
37.	1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
38.	1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
39.	1.33. közösségi közlekedést kiszolgáló	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
40.	1.34. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X
41.	**2. Melléképítmények**															
42.	2.1. közmű -becsatlakozás műtárgy	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	T	F	F	X
43.	2.2. közműpótló műtárgy	X	X	X	T	T	T	T	X	X	X	T	T	T	T	X
44.	2.3. hulladékgyűjtő edénytároló	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X	T	T	T	T	X
45.	2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	X	X	X	X	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T
46.	2.5. kerti építmény	T	T	T	X	X	X	T	X	X	X	X	T	T	T	X
47.	2.6. húsfüstölő, jégverem, zöldségverem	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T
48.	2.7. állatól, állatkifutó	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	F	T	T	T	T
49.	2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T
50.	2.9. komposztáló	T	T	T	T	T	T	T	X	X	F	F	T	T	T	F
51.	2.10. siló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T
52.	2.11. ömlesztettanyag -, folyadék -, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	F	T	T	T	T	T
53.	2.12.a. építménynek minősülő antennatartó szerkezet	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
54.	2.12.b. zászlótartó oszlop	T	T	T	X	X	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

55.	2.13. egyéb, helyi építési szabályzatban meghatározott fogalom szerint	T	T	T	X	X	X	X	X	X	X	X	T	X	X	X
56.	**3. Egyéb építmények**															
57.	3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	F	F	T	T	T	T	T
58.	3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
59.	3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T

Rendeltetés, önálló rendeltetési egység jelölése az övezet/építési övezet területén:

- elhelyezhető (X),

- feltétellel elhelyezhető (F)

- tiltott (T)

- amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető (M)

Kerta

Iszkáz

Tüskevár

Kisberzseny

Apácatorna

Kaluvágj-erdő

Szörcsöki-nyugati dűlő

Szörcsöki-keleti dűlő

Felsőkertalja

Alsókertalja

Útaljai dűlő

Haraszt

Erdőalja

Mészerszer

Kövecses

Kiserdő

Csoportkert

Má/1 Mt/1 Mt/2 V/1 Ee/1 Er/1 Ev/1 Gip/1 Gsá/1 Gksz/1 Kb-Sp/1 Lf/1 Lf/2 K-Rek/1 K-Rek/2 K-T/1 Zkk/1 Zkp/1 Zkp/2 Vt/1 KÖu/1 KÖu/2 KÖu/3 KÖe/1

É

KASIB Mérnöki Manager Iroda kft.

Műterem: 1082 Budapest, Kisfaludy u. 38./II. em.
E-mail: telepules@kasib.hu, titkarsag@kasib.hu
Tel: 297-1730

Rajzszám: SZT-1

Munkaszám: 2486

Lépték: M= 1: 10 000

Kelt: 2024. február hó

KARAKÓSZÖRCSÖK KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE SZABÁLYOZÁSI TERV - JAVASLAT

KASIB

Ügyvezető igazgató:
Dr. Karl Dóra
Polyák Tamás

Vezető településtervező:
Plintér Ferenc
É 01-1719, TT/1 01-1719
TR 01-1719, SZTT 01-1719

Vezető táj- és zöldfelület-rendezési, környezetvédelmi tervező:
Kopcda Ildikó
MK: 01-5171
K, TR

Vezető közlekedés tervező:
Macsinka Klára
13-1017, KÉ-K, TKö

Vezető közműtervező:
Hanczár Zsoltné
MK: 01-2418
TV-T, TE-T, TH-T

Településtervezés:
Sunkel Diána Alexandra

Táj- és zöldfelület-rendezési, környezetvédelmi tervezők:
Rosivall Emese
Vekiyuk Vivien

4. melléklet a 4/2024. (V.21.) önkormányzati rendelethez

Biológiai aktivitásérték számítása

1.számú táblázat

	Felülvizsgált SZT			SZT 2024		
Övezet	**Terület (ha)**	**BIA mutató**	**BIA érték**	**Terület (ha)**	**BIA mutató**	**BIA érték**
Beépítésre szánt terület						
Lakóterület						
Falusias lakóterület (Lf→Lf/1)	43,0	2,4	103,20	42,03	2,4	100,87
Vegyes terület						
Településközpont vegyes terület (Vt→Vt/1)	1,5	0,5	0,75	1,58	0,5	0,79
Gazdasági terület						
Általános gazdasági ter. (Gá/1)	-	-	-	0,18	0,4	0,07
Kereskedelmi szolgáltató gazdasági ter. (Gksz→Gksz/1)	3,78	0,4	1,51	0,78	0,4	0,31
Ipari gazdasági terület (Gip→Gip/1)	0,082	0,2	0,02	2,8	0,2	0,56
Különleges terület						
Különleges temető terület (Kte→K-T/1)	0,72	3,0	2,16	0,72	3,0	2,16
Különleges sport terület (Ks→K-Sp)	0,93	3,0	2,79	-	-	-
Különleges rekreációs terület (Kre→K-Rek/1, K-Rek/2)	32,07	3,0	96,21	30,3	3,0	90,90
Különleges komposztálótelep (Kkt)	0,27	0,1	0,03	-	-	-
Beépítésre szánt terület összesen	**82,4**		**206,7**	**78,2**		**195,6**

2.számú táblázat

Beépítésre nem szánt terület:						
Zöldterület						
Zöldterület (Z→Zkp/1) - 3 ha alatt	2,38	6,0	14,28	2,40	6,0	14,40
Közkert (Zkk/1)	-	-	-	0,22	6,0	1,32
Erdő terület						
Védelmi erdőterület (Ev/1)	10,7	9,0	96,48	10,07	9,0	90,63
Rekreációs erdőterület (Er/1)	-	-	-	2,24	9,0	20,16
Gazdasági erdőterület/Egyéb erdőterület (Eg→Ee/1)	47,71	9,0	429,39	55,51	9,0	499,59
Mezőgazdasági terület						
Általános mezőgazdasági terület (Má→Má/1)	491,57	3,7	1818,81	422,01	3,7	1561,44

Általános mezőgazdasági terület alternatív energia-hasznosítási lehetőséggel (Máa)	10,8	5,0	53,85	-	-	-
Korlátos mezőgazdasági terület/Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mák→Mt/1, Mt/2)	19,8	5,0	98,85	90,29	5,0	451,45
Vízgazdálkodási terület						
Vízgazdálkodási terület - tavak, patakok partja, medre (V→V/1, V/2)	10,49	7,0	73,43	13,53	7,0	94,71
Vízgazdálkodási terület - vízmű (Vb)	0,02	7,0	0,14	-	-	-
Különleges beépítésre nem szánt terület						
Különleges sport terület (Kb-Sp/1)	-	-	-	0,97	3,2	3,104
Közlekedési terület						
Közúti közlekedési terület - főút (KÖu/1)	7,95	0,5	3,98	7,95	0,5	3,98
Közúti közlekedési terület - országos mellékút, helyi gyűjtőút (KÖu→KÖu/2, KÖu/3)	21,5	0,6	12,87	21,94	0,6	13,16
Kötöttpályás közlekedési terület/Egyéb közlekedési terület (KÖk→KÖe/1)	0,82	0,6	0,49	5,69	0,6	3,41
Közlekedési terület - buszforduló (KÖf)	5,21	0,6	3,13	-	-	-
Beépítésre nem szánt terület összesen	**628,9**		**2605,7**	**632,8**		**2757,4**
Közigazgatási terület összesen	**711,2**		**2812,4**	**711,0**		**2952,9**

Biológiai aktivitásérték fenntartásához igénybe vett területek

3.számú táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Új beépítésre szánt terület					BIA érték fenntartást szolgáló terület					Pótlás utáni BIA érték egyenleg
2.	kijelöléssel érintett ingatlan(ok)	mérete	kijelölés előtti általános használata	kijelölés utáni általános használata	kijelölés utáni BIA érték egyenlege	ingatlanja(i)	mérete	átsorolás előtti általános használata	átsorolás utáni általános használata	átsorolás utáni BIA érték egyenlege	
3.	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értékének egyenlege)	(hrsz)	(ha)	(általános használat rövidítése)	(általános használat rövidítése)	(BIA számított értékének egyenlege)	(BIA számított értékének egyenlege)
4.	…/2024. (…) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat										
5.											0

5. melléklet a 4/2024. (V.21.) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

1. Közpark, illetve közkert kialakítása céljából érintett ingatlanok:

   Hrsz.: 71; 76; 216-217, 219, 223/1, 229-236

2. Településközpont vegyes terület kialakításával érintett ingatlanok:

   Hrsz.: 72/1-2, 99-101, 215, 220-222, 223/2; 225; 226; 227; 237, 239

3. Útpálya kiszélesítése céljából, részben érintett ingatlanok:

   Hrsz.: 324/1, 332, 324/3, 96/5, 012/2, 84, 62, 65-67, 69/2, 70-71, 72/1, 82/2, 99-100, 105, 118-122, 127/1-2, 128/1, 129, 140-141, 148, 211/7, 211/10, 220-222, 237, 239, 03/3, 209-208, 187-190, 175/1-176, 154/1-158/2, 044, 292-294, 295/10-12

4. Új útpálya létesítése, meglévő főút- és mellékút kiszélesítése céljából érintett ingatlanok:

   Hrsz.: 048/3, 051/12

6. melléklet a 4/2024. (V.21.) önkormányzati rendelethez

Régészeti lelőhelyek listája

SOR-SZÁM	AZONO-SÍTÓ	NÉV	HRSZ	YKORR	XKORR	AZONOSÍTÁS ALAPJA
1	8178	Kavicsbánya	052, 053, 054, 056	515746	199089	nyilvántartás
2	8179	MRT 3. kötet 24/2. lh.	030/11, 030/12, 030/13, 034/5	516699	200576	nyilvántartás
3	8180	Községi temető	034/3, 034/5, 034/6, 034/7, 034/8, 037, 038, 039/1, 039/2, 040/1, 040/2, 040/3, 041, 042/10, 042/12, 042/14, 042/2, 042/7, 042/8, 042/9, 121, 122, 127/1, 127/2, 128/1, 129, 297, 298, 91/10, 91/2, 91/8, 91/9, 96/4, 96/6	516866	200265	nyilvántartás
4	8181	Római katolikus templom	67, 68, 72/1, 72/2, 72/3, 98/1, 98/2, 99, 114, 115/1, 119, 153, 177, 178, 179/1, 179/2, 201, 202, 205, 206/1, 206/5, 207, 208, 209, 211/1, 211/10, 211/11, 211/2, 212, 213, 214, 215, 219, 223/1, 226, 227	516409	199976	nyilvántartás
5	8182	Csipánházi-dűlő	072/2, 072/5, 070/12, 076, 078/1	515697	197389	nyilvántartás
6	65988	Csipánházi-dűlő, kelet	070/2, 070/3, 070/4, 070/14, 070/16, 070/17, 087/7	515864	197837	nyilvántartás
7	65990	Új Élet Tsz.	048/4	516554	199488	nyilvántartás
8	84257	Falumellék	012/10, 012/11, 012/24, 012/4, 012/5, 012/6, 012/7, 012/8, 012/9, 015/1, 015/2, 018/10	516129	200422	nyilvántartás

INDOKOLÁS

Általános indokolás:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontja felhatalmazza a települési önkormányzatot, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

Karakószörcsök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 12/2020. (V.7.) határozatában döntött a településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálatáról, új településrendezési eszközök elkészítéséről, melynek részét képezi a helyi építési szabályzat.

Részletes indokolás:

1. §-hoz

Bevezető rendelkezéseket tartalmazza. A bel- és külterületek, övezeti paraméterek, régészeti lelőhelyek, valamint védelem alatt álló építmények részletezését tartalmazó mellékletekre hivatkozik.

2. §-hoz

Értelmező rendelkezéseket, fogalom meghatározásokat tartalmaz.

3-5. §-hoz

Sajátos jogintézmények előírásait tartalmazza. Az elővásárlási jog, településrendezési szerződés, beültetési kötelezettség feltételeit szabályozza.

6-8. §-hoz

Közterületekre, magánutakra, telekalakításra vonatkozó előírások előírásokat tartalmazza.

A közterületen elhelyezhető építmények felsorolását, azok előírásait, a magánutak kialakításának előírásait, szabályait, megszüntetésének feltételeit, valamint a telekalakítást szabályozza.

9-15. §-hoz

A beépítésre vonatkozó előírásokat tartalmazza, általános építési előírásokat, az építési telkek elő-, oldal- és hátsókertjeinek, beépítési módjainak építési előírásait, a terepszint alatti építmények, kiegészítő rendeltetésű és melléképítmények kialakítását, állattartó épületek és járművek elhelyezését, korlátozó tényezőket szabályozza.

16-20. §-hoz

Közműellátás és hírközlés általános előírásai tartalmazza. A közműellátás mértékének előírásait, szennyvízelvezetés, szennyvízkezeléssel kapcsolatos előírásokat, felszíni vízrendezés, csapadékvíz-elvezetés előírásait, energiaellátás, vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés szabályait tartalmazza.

21-32. §-hoz

Beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásait tartalmazza.

33-46. §-hoz
Beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásait tartalmazza.

47-50. §-hoz
Az építéssel kapcsolatos természetvédelmi előírásokat, a táj és a természeti környezet alakítására vonatkozó előírásokat tartalmazza. A természetvédelem szabályait, a tájképvédelmi területek előírásait, a zöldfelületek általános előírásait, a közutak menti és egyéb közterületi zöldfelületek szabályit tartalmazza.

51-57. §-hoz
Az építéssel kapcsolatos környezetvédelmi előírásokat tartalmazza. A környezetvédelmi és egyéb előírásokat, a zaj- és rezgés elleni védelem előírásait, a talaj- és felszín alatti, felszíni vízminőség védelem szabályait, levegőtisztaság védelem előírásait, termőföld védelem és hulladékkezelés szabályait tartalmazza.

58. §-hoz
Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

59. §-hoz
Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:
§ (1) A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]
(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell
a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
   aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
   ab) környezeti és egészségi következményeit,
   ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket".

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai - a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében - az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása
   aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai
      A Tervezetnek társadalmi hatása nincs.
      A Tervezet gazdasági és költségvetési hatásokat nem keletkeztet.
   ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei
      A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.
   ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai
      A Tervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.
b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei
   A rendelet megalkotásának szükségességét központi jogszabályok előírásai indokolják.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt nem igényel.