

# NYÍRPAZONY NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

10/2018. (XII. 28.) önkormányzati rendelete

## Nyírpazony nagyközség helyi építési szabályzatáról

Nyírpazony Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § szakaszában biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, érintett területi és települési önkormányzatok, továbbá a Partnerségi Egyeztetési Szabályzatban nevesített partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

## ***ELSŐ RÉSZ*** ***Általános rendelkezések***

### **I. Fejezet** **Általános előírások**

#### **1. A szabályzat hatálya és alkalmazása**

##### **1. §**

(1) E rendelet hatálya Nyírpazony Nagyközség (továbbiakban: a Nagyközség) teljes közigazgatási területére terjed ki.

(2) A Nagyközség közigazgatási területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni, (a továbbiakban együtt: építési tevékenységet folytatni) és ezekre hatósági engedélyt adni, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok és jelen rendelet előírásainak, valamint a rajzi mellékletet képező T-3.a, T-3.b jelű Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) együttes alkalmazásával lehet.

#### **2. Fogalom meghatározások**

##### **2. §.**

E rendelet alkalmazásában:

1. Kialakult állapot: Az övezetek előírásai közt előforduló „K” betűjelzés kialakult állapotot jelent. Ha az övezetre előírt paramétereket a kialakult állapot szerinti adatok meghaladják,
  - a) telekméret, beépítettség, épületmagasság, előkert vonatkozásában átalakítás és bővítés esetén a kialakult állapot tartható, a bővítés során keletkező új épületrészekre is, új beépítésnél a jelen előírásokat kell betartani;
  - b) oldal- és hátsókertr vonatkozásában, ha a kialakult állapot szerint az épületek közötti távolság a tényleges épületmagasság értékénél kisebb, ez az érték csak átalakítás esetén tartható, oldalkert irányú bővítésnél és új építésnél a távolságokat a jelen előírások szerint biztosítani kell.

#### **3. Szabályozási elemek**

##### **3. §**

(1) A SZT kötelező, tájékoztató és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz. A kötelező érvényű szabályozási elemek módosítása csak jelen rendelet (továbbiakban: HÉSZ) – vonatkozó rendelkezéseinek és az általános érvényű előírások szerinti – módosításával lehetséges.

(2) A rendelet részét képezik az alábbi mellékletek:

- a) 1. melléklet: Tevékenységjegyzék
- b) 2. melléklet: Régészeti területek listája
- c) 3. melléklet: T-3.a jelű Külterületi Szabályozási terv
- d) 4. melléklet: T-3.b jelű Belterületi Szabályozási terv

(3) A SZT kötelező szabályozási elemei:

- a) szabályozási vonal, szélesség,
- b) övezet, építési övezet határa, jele,
- c) építési vonal,
- d) építési hely és határa (előkert, hátsóker),
- e) szabályozási elemekre vonatkozó méretek (méterben),
- f) közút, vegyes forgalmi út,
- g) gyalogút, gyalogos zóna,
- h) kerékpárút,
- i) megszüntető jel,
- j) megtartandó, kialakítandó zöldfelület,
- k) helyi egyedi védelem alatt álló épület, építmény, terület,
- l) helyi védelem alatt álló fa.

(4) A szabályozási tervlapon szereplő tájékoztató elemek között, az alábbi elemek más jogszabályokban, előírásokban, magasabb rendű tervekben kerültek meghatározásra, illetve lehatárolásra, megváltoztatására csak a lehatárolásukat meghatározó jogszabályok megváltoztatása esetén van lehetőség:

- a) meglévő külterületi határ, meglévő és tervezett belterületi határ,
- b) műemlék, műemlék telke,
- c) műemléki környezet határa,
- d) régészeti lelőhelyek, régészeti érdekű területek,
- e) védőterületek, védőtávolságok határa, Natura 2000 természet megőrzési terület határa,
- f) OTrT és MTrT övezetek határa,
- g) a környezetvédelmi, táj és természetvédelmi, műemléki és helyi védelmi szabályok és kikötések,
- h) vízműutak védőtávolsága,
- i) közlekedési és közműlétesítmények védőterülete, illetve védősávja.

(5) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemei:

- a) a telekhatár,
  - b) a telekhatár javasolt megszüntetése,
- változtatásuk az OTÉK és a HÉSZ előírásainak figyelembevételével történhet.

#### **4. Általános építészeti előírások**

##### **4. §**

(1) A beépítési mód meghatározását, az épület magasságát, a beépítettség mértékét, a kialakítható legkisebb telekterületet, valamint az újonnan telekosztásra kerülő területeken a telek méreteit a SZT és a HÉSZ különböző területek vonatkozó részletes előírásai tartalmazzák.

(2) Terepszint alatt építmény csak az építési helyen belül helyezhető el, beépítésre szánt területeken alapterülete legfeljebb a telek 10 % a lehet, beépítetlen építési telek esetén önállóan nem létesíthető.

(3) Az épületekhez, az OTÉK-ban meghatározott számú parkolót kell, saját telken belül biztosítani.

(4) Ahol a SZT építési határvonalat nem jelöl, ott az utak mentén a meglévő építési vonalhoz igazodóan, vagy minimum 5,0 m-es előkert elhagyásával lehet az épületeket elhelyezni, az OTÉK oldal- és hátsókeretre vonatkozó előírásai figyelembevételével.

(5) A Nagyközség területén szélerőmű, szélerőmű park, illetve 6,0 m-nél magasabb szélkerék nem létesíthető.

(6) A településen új külszíni művelési bánya nem alakítható ki.

(7) Kialakult, a vonatkozó előírásokat nem kielégítő telken az építés az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások és a gépjármű-elhelyezésre vonatkozó szabályok betartása mellett, legfeljebb az építési övezetben megengedett paraméterekkel való beépíthetőségének mértékéig engedélyezhető.

(8) Közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló ingatlanok esetében az építési övezetben meghatározott minimális teleknagyságnál kisebb telekméretekkel és telekterülettel is kialakítható építési telek, ha az az egyéb biztonsági és védőövezeti előírásoknak megfelel.

(9) Az útszabályozással érintett telkeken – a szabályozási szélesség megvalósítása érdekében – az építési engedély kiadását megelőzően a terv szerinti méretben a telekalakítást el kell végezni. Olyan meglévő épület építési engedélyhez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjából az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen. A szabályozási szélesség szerinti telekalakítást az épület bontása után, új épület engedélyezési eljárás kiadásával párhuzamosan kell elvégezni.

## **II. Fejezet**

### **Közterület alakításra vonatkozó előírások**

#### **5. Közterület alakítására vonatkozó előírások**

##### **5. §**

(1) A SZT által javasolt helyi közút létesítése, bővítése vagy szabályozása érdekében az Étv. előírásainak megfelelően, az eljárás lefolytatására illetékes hatóság, a telek közút céljára szükséges részét az önkormányzat javára igénybe veheti és lejegyeztetheti.

(2) Amennyiben a lejegyzéssel érintett, visszamaradó ingatlan a rendeltetésének megfelelő használatra alkalmatlanná válik, úgy a tulajdonos kérelmére az egész telket igénybe kell venni.

(3) Közcélből történő teleklejegyzés nem számít telekalakításnak, ha az így visszamaradt telken az egyéb szabályok betartásával a telek rendeltetésének megfelelő épület elhelyezhető. Az ilyen telket kialakult teleknek kell tekinteni.

(4) Azon meglévő épület építési engedélyhez kötött építési munkái esetén, amely épületeket a szabályozási vonal metszi, a telekalakítást első ütemben úgy kell megvalósítani, hogy a kialakítandó telekhatár az épület utcai homlokzatának az épület két sarokpontjától az oldalsó telekhatárok felé – a szabályozási vonallal párhuzamosan – húzott vonal és az épület utcai homlokzat vonalából adódó vonal legyen, a szabályozási vonaltól eltérően.

(5) Szabályozási vonallal érintett meglévő épületet nem kell elbontani, felújítható. Ha a meglévő épület bővítésre kerül, akkor a bővített épületrész a tervezett szabályozási vonaltól mért előkertbe nem eshet. A bővítésnek minden esetben önálló, független statikai vázzal kell rendelkeznie.

(6) Ha nem önkormányzati kezdeményezésre újonnan beépítésre szánt területen, vagy beépített területen új beépíthető ingatlanok kialakítása érdekében útépítés, közművesítés válik szükségessé, akkor a szükséges közterület térítésmentes átadása a tulajdonos, az út, valamint a közműépítés költségének megfizetése az érdekeltek kötelezettsége.

(7) Az ingatlan helyi közút céljára igénybe vett részért járó kártalanítás összegénél figyelembe kell venni a helyi közút megépítéséből, illetve az ezzel összefüggő közművesítésből eredő ingatlanérték növekedés összegét, az Étv. előírásainak megfelelően.

(8) Közlekedési célra és közmű elhelyezésre szolgáló magánút céljára területet lehet biztosítani.

## **III. Fejezet**

### **Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások**

#### **6. Klímabarát településszerkezet kialakítására vonatkozó külön előírások**

##### **6. §**

Általános előírások a klímabarát településszerkezet kialakítása érdekében:

- a) A gazdasági területeken belül, az előírt parkolókat csak fásítottan lehet kialakítani, legalább négy parkoló állásonként egy előnevelt (legalább 3 éves) őshonos fa telepítésével.
- b) Közcéli magánutak mentén folyamatos kétoldali fasor telepítendő legalább 20 db fa/100 fm út, telepítési sűrűséggel, maximum 10-10 m-es tőtávolsággal.
- c) A kialakítandó felszíni parkolóhelyek fásítandóak, legalább 4-4 parkolóhelyenként 1 db lombos fát kell a területen megőrizni, vagy újonnan telepíteni, minimum 10 cm törzsátmérővel.
- d) Állandó jellegű vízfelület (dísztó, nyílt vízfelület) a zöldfelület számításánál 75 %-ban zöldfelületként veendő figyelembe.
- e) Gyepes felületű sportpályák 100 %-ban zöldfelületként veendő figyelembe.
- f) A tervezési területen összegyűjtött csapadékvizet hordalékfogó műtárgyon keresztül szabad helyszínen tartva, kialakítandó záportározóba bevezetni.

## **7. Kulturális örökségvédelem**

### **7. §**

- (1) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket az illetékes örökségvédelmi hivatal adatszolgáltatása alapján a SZT jelöli, a HÉSZ 2. melléklete tartalmazza
- (2) Régészeti leletek, illetve objektumok előkerülése esetén a munkálatokat haladéktalanul fel kell függeszteni, és az illetékes örökségvédelmi hatóságot soron kívül értesíteni kell. A kulturális örökség védelméről szóló törvény előírásait be kell tartani

## **IV. Fejezet**

### **A táj és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

## **8. Táj és természeti értékvédelem**

### **8. §**

- (1) Az igazgatási területen a környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy az:
  - a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - b) megelőzze a környezetszennyezést,
  - c) kizárja a környezetkárosítást.
- (2) A tájkép védelem érdekében a külterületi utak menti fasorok, mezsgyék, vízfolyások, csatornák menti galérianövényzet védelméről gondoskodni kell. A zártkerti gyümölcsös-szőlő tájkarakter védelme érdekében a kertés, mezőgazdasági területek egységes építészeti karakterét, történeti szerkezetét meg kell őrizni.
- (3) Országos jelentőségű védett természeti területen, magterületen és ökológiai folyosó területén új külszíni művelésű bányatelek nem alakítható ki, a meglévő nem bővíthető.
- (4) A Nagyközség közigazgatási területén bányatelek csak az ország más területén fel nem lelhető ásványi nyersanyag kitermeléséhez állapítható meg,
- (5) A közmű és elektronikus hírközlés nyomvonalas hálózatát és járulékos műtárgyait, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítését a táj és természeti értékek védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából:
  - a) ökológiai folyosó területen,
  - b) országos jelentőségű védett természeti területen,
  - c) térségi jelentőségű tájképvédelmi területen,a műszaki lehetőségek, és a természetvédelmi szempontok mérlegelésével, lehetőség szerint terepszint alatt kell megvalósítani.
- (6) A szennyvízcsatornával még ellátatlan beépítésre nem szánt területen keletkező szennyvizek zárt gyűjtőben, illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezésben kell elhelyezni. A zárt gyűjtőt, illetve az egyedi szennyvízkezelőt a csatornahálózat kiépítésével meg kell szüntetni.

## **9. Zöldfelületek kialakítása**

### **9. §**

- (1) A gyorsan öregedő, törékeny, allergiakeltő pollenű fák közterületi fasor telepítésére nem alkalmazhatók.
- (2) Légvezetékek alatt csak olyan kis növesű fák ültethetők, amelyek rendszeres csonkolás nélkül sem érik el a légvezetékét.
- (3) Nem létesíthető közmű és energia-, táv-, és hírközlési vezeték a meglévő fasorok nyomvonalában.
- (4) Telken belül fák és cserjék a telek határától a következő távolságok betartásával ültethetők:
  - a) Belterületen, a kertterületen és további beépítésre szánt területnek minősített területeken:
    - aa) szőlő, valamint 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,50 m,
    - ab) 3 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb fa esetén 1,0 m,
    - ac) 3 méternél magasabbra növegyümölcs és egyéb fa, valamint gyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetén 2,0 m.
  - b) külterületen, és beépítésre nem szánt területen:
    - ba) gyümölcsfa iskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke és málnabokor esetén 0,80 m,
    - bb) minden egyéb gyümölcsbokor (mogyoró) stb.) esetében 2,0 m,
    - bc) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetén 2,5 m,
    - bd) törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy, szilva és mandulafa esetén 3,5 m,
    - be) vadalanyra oltott alma és körtefa, továbbá kajszi fa esetén 4,0 m,
    - bf) cseresznyefa esetén 5,0 m,
    - bg) dió és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.
  - c) külterületen és beépítésre nem szánt területen, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy kertterület, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
    - ca) 1 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetén 0,80 m,
    - cb) 2 m-nél magasabbra nem növegyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében 1,2 m,
    - cc) 2 m-nél magasabbra növegyümölcs és egyéb bokor (élő sövény) esetében 2,0 m,
    - cd) fa esetében 8,0 m.
- (5) Közút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől, kertterülettől és beépítésre szánt területtől – minden gyümölcs és egyéb fát, valamint bokrot, legalább 1,5 m, 3 m-nél magasabbra növegyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni.

## **V. Fejezet**

### **Környezetvédelmi előírások**

#### **10. Környezetvédelem**

##### **10. §**

- (1) A Nagyközség teljes közigazgatási területe felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület, ahol korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználat, környezetkímélő, extenzív mezőgazdasági termelés folytatható. A területen újonnan hulladéklerakó, hulladéktároló és -kezelő telep, komposztüzem, valamint hulladékátrakó állomás és vegyszertároló nem létesíthető.
- (2) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő építmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos ingatlan beépítési lehetőségét, terület felhasználását ne korlátozza.
- (3) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármely zajt kibocsátó, vagy rezgést okozó létesítmény csak akkor működtethető vagy építhető, illetve ilyen tevékenység csak akkor folytatható, ha az általa okozott zaj, rezgés mértéke a környezetében a jogszabály által előírt zajterhelési határértéket nem haladja meg.
- (4) A HÉSZ alkalmazásában zajtól védendő terület felhasználás:
  - a) lakó, településközpont vegyes, intézményterület,
  - b) különleges területek,

- c) zöldterületek,
  - d) gazdasági területnek (kereskedelmi, szolgáltató és ipari) azon része, ahol zajtól védendő rendeltetésű épület található.
- (5) Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelés határértéke nem haladhatja meg a zaj- és rezgésvédelemről szóló jogszabályban előírt határértékeket.
- (6) A település közigazgatási területén állattartás a vonatkozó állategészségügyi, higiéniai jogszabályok alapján és a HÉSZ együttes betartásával lehetséges.
- (7) Szippantott szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése nem engedélyezhető.
- (8) Technológiai eredetű szennyvíz, illetve az üzemek területén összegyűjtött csapadék víz csatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban és hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörténik.
- (9) A SZT-ben vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások, tavak, tározók medrének felső rézsűjétől számított 15-15 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem létesíthető, meglévő épület e területet érintően nem bővíthető.
- (10) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.
- (11) A gazdálkodó szervezeteknek gondoskodniuk kell a tevékenységükből keletkező veszélyes és nem veszélyes termelési hulladékok hasznosításáról, ártalmatlanításáról.
- (12) Az üzemi technológia során keletkező veszélyes hulladék átmeneti tárolása a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül történhet.
- (13) A keletkező kommunális szilárd hulladék szervezett, intézményes elszállítását biztosítani kell. Kommunális szilárd hulladék zárt gyűjtőedényben tárolható.
- (14) Veszélyes hulladék állandó tárolására szolgáló telephely a Nagyközség közigazgatási területén nem létesíthető.

## **VI. Fejezet**

### **Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

#### **11. Rendszeresen belvízjárta terület övezetére, illetve belvízzel érintett területek, telkek beépítésére vonatkozó külön előírások**

##### **11. §**

- (1) A mély fekvésű belvízzel veszélyeztetett területeken építeni, az alábbiak betartása mellett lehet:
- a) az építési telken talajfeltöltést alkalmaznak és,
  - b) az épületek létesítésénél, az alapozási/vízszigetelési technológiát úgy kell megválasztani, hogy a megjelenő belvíz ellenére is biztonságosan funkcionáljon, mindenféle épületszerkezeti vagy egyéb károsodás nélkül,
  - c) vagy a vízelvezetés belvízrendezés keretében megoldásra kerül az egész érintett telektömbben.
- (2) A talajfeltöltés szintjének, a telek előtti burkolt út koronaszintjéhez viszonyított - 0,20m/+0,50m magasságkülönbségen belül kell lennie. A talajfeltöltést úgy kell kialakítani, hogy az utcafronti kerítéstől számítva, a telek teljes szélességében, az igénybe vett építési helyet meghaladóan, a hátsókert irányába, legalább 10,0 méterrel meghaladja. Pinceszint az ilyen területeken nem létesíthető.

#### **12. Geológia előírások**

##### **12. §**

- (1) A jelenleg hatályos jogszabályok szerint ásványi nyersanyag kitermelésével járó tevékenység (bányászat, tereprendezés, egyes építési tevékenységek, vízrendezés) csak érvényes bányászati, illetve külön jogszabály alapján kiadott hatósági engedély birtokában végezhető.
- (2) A csapadékvíz elvezetést kiemelt gondossággal kell kezelni. Új területek beépítésének feltétele, hogy a beépítésre tervezett és közterületeken a felszíni vizek akadálytalan és eróziómentes elvezetése, ártalommentes elvezetése biztosított legyen.

(3) Mélyfekvésű, magas talajvízállású területeken építmények létrehozása előtt talaj-mechanikai vizsgálatokkal kell tisztázni az igénybevett talaj állapotát, az építés feltételeit.

## **VII. Fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

#### **13. Sajátos jogintézmények**

##### **13. §**

(1) A település területének rendezése során elsődlegesen a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:

- a) építésjogi követelmények,
- b) telekalakítás,
- c) beültetési kötelezettség (a SZT tervlapon jelölt területeken),
- d) helyi közút céljára történő lejegyzés.

(2) Az építési övezetben, illetve övezetekben közműtelek, illetve a SZT-ben meghatározott közterület szabályozás végrehajtása érdekében, telek az övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(3) Az építési övezetekben nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(4) Amennyiben az övezeti előírások másképpen nem szabályozzák, új építési telek szélessége

- a) oldalhatáron álló beépítés esetén minimum 14 m, (saroktelek esetén 18 m);
- b) szabadonálló beépítés esetén minimum 16 m;

(5) Falusias lakóterületen telekegyesítéssel létrehozható új telek szélessége legfeljebb az egyes építési övezetekre előírt, kialakítható telekméret kétszerese lehet, kivéve, ha a telekalakítás közintézmény, vagy hitéleti épület létesítése céljából szükséges.

(6) Beépítésre nem szánt területen 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb terület

- a) a közlekedési létesítmények,
- b) közmű és hírközlési létesítmények,
- c) véderdő,
- d) zöldterület

létesítéséhez szükséges telek, és az a) és b) pont szerinti létesítmények kialakítása következtében visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület kivételével, nem alakítható ki.

(7) Nyírpazony Nagyközség Önkormányzata a SZT-ben kijelölt új közutak létesítése, egyes meglévő közutak előírásoknak megfelelő bővítése, szabályozása céljából a szükséges telkeket-telekrészeket lakó- és gyűjtőút céljára történő lejegyzéssel veszi igénybe.

(8) Beültetési kötelezettség terheli a SZT-ben jelölt területeket, melyeken fasorok, többszintes növényzet telepítendő. A beültetési kötelezettségnek a használatbavételi engedély kiadását megelőzően kell eleget tenni.

#### **14. Útépítési és közművesítési hozzájárulás**

##### **14. §**

(1) Újonnan kialakításra kerülő telektömbök beépítése során a tervezett közműveket úgy kell kiépíteni, hogy azok az egyes ingatlanok használatbavételéig megvalósuljanak és azokra az ingatlanok rácsatlakozhassanak.

(2) A helyi közutat illetőleg közművet, amennyiben a település önkormányzata létesítette, úgy annak költségét részben vagy egészében az érintett ingatlanok tulajdonosaira háríthatja az Étv. vonatkozó előírása szerint.

## **VIII. Fejezet**

### **Közművek előírásai**

##### **15. §**

(1) A meglévő és tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamos energiaellátás, távhő-ellátás, földgáz ellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá egyéb okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell meg oldani.

(3) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében, az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani. A beépítésre szánt területeken a közművezeték helyét úgy kell kijelölni, hogy a zöldterületi előírásokban meghatározottak szerint, utcai fasorok telepítését ne akadályozzák.

(4) A közigazgatási területen lévő, illetve azt érintő közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei biztonsági övezetein belül a rájuk vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat be kell tartani.

## **15. Vízellátás**

### **16. §**

(1) Kiépített szennyvízcsatorna hálózattal rendelkező területen az ivóvízbekötés feltétele a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötés.

(2) Beépítésre szánt területen, teljes közművesítettség esetén, új építményre használatbavételi engedély csak a szennyvíz-csatorna hálózatra történő rákötést követően adható.

## **16. Csapadékvíz elvezetés**

### **17. §**

Csapadékvíz a szennyvízcsatorna hálózatba nem vezethető.

## **17. Energia, hírközlés**

### **18. §**

Az egyes közművezetékek védőtávolságát az ágazati szabványok, és a vonatkozó jogszabályok tartalmazzák, melyet a hatósági eljárások során figyelembe kell venni.

## **IX. Fejezet**

### **Építés általános szabályai**

#### **18. Épületek, építmények elhelyezésére, létesítésére, átalakítására vonatkozó előírások**

### **19. §**

(1) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb teleknél kisebb méretű, meglévő telek is beépíthető, ha az összes egyéb előírás betartható és a szomszédos telek beépíthetőségét nem korlátozza.

(2) Nyírpazony Nagyközség közigazgatási területén lakókocsi, utánfutó és egyéb közlekedési eszköz építményként nem telepíthető és szállás, lakó vagy tároló funkció ellátására még ideiglenesen sem helyezhető el.

(3) Konténerépítmény állandó jelleggel csak gazdasági területen helyezhető el. Egyéb területen konténer, felvonulási építmény csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb az építés idejére, és maximum öt év időtartamra helyezhető el, kizárólag felvonulási építményként.

(4) Az előkert mérete

a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében lévő főépülethez igazodóan, (kialakult állapot szerint) biztosítandó,

b) az a) pontban jelölt területen kívül legalább 5 m, illetve gazdasági terület esetében az építési vonalhoz kell igazodni, vagy minimum 10,0 m-es előkertet kell elhagyni.

(5) Az előkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák az OTÉK szerint megengedett benyúló épületrészekon kívül csak

a) közmű becsatlakozási műtárgy,

b) föld alatt elhelyezett zárt esővíztároló (ciszterna),

c) kerti tó,

d) kirakatszekrény 2 m<sup>2</sup> felülettel, legfeljebb 2 m magassággal,

e) zászlótartó oszlop,

f) hulladéktároló legfeljebb 2 m<sup>2</sup> alapterülettel, 2 m magassággal,



- g) szolgáltató és gazdasági, valamint a beépítésre szánt különleges övezetben szükség esetén portaépület, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterülettel,
- h) lakóterületen saját tevékenységet reklámozó reklámtábla, legfeljebb 2 m<sup>2</sup> felülettel és 2 m magassággal,
- i) gazdasági és szolgáltató területen reklámtábla a külön önkormányzati rendeletben szabályozott módon
- helyezhető el oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (6) Az oldalkert minimális mérete nem lehet kevesebb:
- a) oldalhatáros és ikres beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb épület magasságnál;
- b) szabadon álló beépítés esetén az építési telekre előírt legnagyobb beépítési magasság felénél.
- (7) Az oldalkert minimális méretén belül, ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák, az OTÉK szerinti benyúló épületrészekon kívül – csak
- a) Közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmények közül a pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás célját szolgáló műtárgyak
- helyezhetők el oly módon, hogy a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozhatja.
- (8) A hátsókert minimális mérete – ha az övezeti előírások másként nem szabályozzák – a tényleges épület magasság, de legalább 6 m.
- (9) A hátsókert minimális méretén belül – az OTÉK szerinti benyúló épületrészekon kívül – csak:
- a) kerti tó,
- b) föld alatt elhelyezett zárt esővíztároló (ciszterna),
- c) komposztáló, a csatlakozó terepszinttől 1, 50 m maximális magassággal, a telekhatártól legalább 1, 50 m távolságra,
- d) zöldségverem, legfeljebb 5 m alapterülettel, a csatlakozó terepszinttől 1, 50 m maximális magassággal,
- e) kerti építmények közül a pihenés, játék, szórakozás, kikapcsolódás használatát szolgáló műtárgyak,
- f) legfeljebb 50 m alapterületű, 2,50 m legnagyobb gerincmagasságú fóliasátor, vagy üvegház, a szomszédos telekhatártól legalább 1,50 m távolságban
- helyezhető el, amennyiben a szomszédos ingatlan használatát nem korlátozza.
- (10) Új főépületek utcai homlokzatának vonala legalább 50 %-ban az építési vonalra kell, hogy kerüljön. Kivétel ez alól, ha az utcai telekhatárra nem merőlegesen csatlakozó oldalhatárokkal kialakított a telek, ez esetben elegendő az építési vonallal történő érintkezés is.
- (11) Oldalhatáron álló beépítési mód telkein:
- a) az épület szabadon állóan is elhelyezhető az egyéb előírások betartásával, amennyiben a telek szélessége az építési hely vonalában legalább 20,0 m, de a szabadon álló beépítés a szomszédos építési telek építési jogait nem korlátozhatja.
- b) amennyiben a kialakult építési rend és a telekszélesség indokolja, a saroktelek utcai telekhatára egyben beépítési oldallá válhat, ez esetben előkertet nem kell tartani.
- (12) Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépületnek az utca felőli építési vonalon kell állnia a (10) bekezdésben foglaltak szerint.
- (13) Beépített telken főfunkció bővítését, a főépülethez hozzáépítve, vagy attól különállóan a főépület mögött, annak takarásában szabad elhelyezni, az adott építési övezetre vonatkozó elő, oldal, és hátsókereti előírások betartása mellett. Kivétel ez alól a személygépkocsik elhelyezését szolgáló tárolóépület, mely az építési helyen belül szabadon elhelyezhető.
- (14) Ha a meglévő épület a HÉSZ építési övezeti előírásainak nem felel meg, (a telek túl épített, az adott telken épület nem létesíthető, az épület az építési helyen kívül áll, vagy az épület magasabb, mint az előírások által megengedett magasság) szintterületet és épületmagasságot nem eredményező, tartószerkezetet érintő korszerűsítési, felújítási munka végezhető, de új építés, bővítés csak a vonatkozó előírásoknak megfelelően történhet.

(15) Az SZT-en a rendszeresen belvízjárta terület övezetén jelölt mélyfekvésű területek csak terület-előkészítő (tereprendezés, feltöltés, vízelvezetés) mérnöki munkálatok elvégzése után építhető be a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelően.

(16) Oldalhatáros beépítés esetén az épületek fő tetőgerinc vonala jellemzően az oldalhatárral párhuzamos legyen.

(17) Az építési övezeteknél, az épületre meghatározott épületmagasság egyházi és kegyeleti épületek tornyánál figyelmen kívül hagyható.

(18) Ahol az övezeti előírás nem tiltja, állattartó melléképítmények elhelyezhetők. Alapvető feltételek:

a) Legalább 500 m<sup>2</sup> telekterület és legfeljebb 2 lakásos lakóépület.

b) Állattartó melléképítményeket az utcavonaltól 20 m-nél közelebb nem szabad elhelyezni.

c) Szárnyas haszonállat tartására szolgáló épületet a lakóépülettől 6,00 m, egyéb haszonállat tartására szolgáló épületet a lakóépülettől 10,00 m távolságra kell elhelyezni.

d) Állattartó melléképítmény élelmiszer-feldolgozó és forgalmazó létesítménytől, továbbá bölcsőde, óvoda, iskola, egészségügyi és gyógyszerár épülettől 50 m-es távolságon belül nem építhető.

e) Az állattartó melléképítmény területe a főépület beépített területének 50%-a lehet falusias lakóterületen. Kertvárosias lakóterületen bruttó 15 m<sup>2</sup> alapterületű állattartó épület létesíthető.

f) Az állattartó melléképítmény állattartásra szolgáló része csak egyszintes lehet, épületmagassága nem haladhatja meg a lakóépületét.

## X. Fejezet

### Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

#### 20. §

(1) A települések katasztrófavédelmi besorolásáról, valamint a katasztrófák elleni védekezés egyes szabályairól szóló rendelet alapján a Nagyközség a II. katasztrófavédelmi osztályba tartozik.

(2) A települések ár- és belvíz veszélyeztetettségi alapon történő besorolása szerint a Nagyközség a „B”, azaz közepesen veszélyeztetett kategóriába tartozik.

(3) Ha a mértékadó külső tűzivíz igény a közhálózatról nem biztosítható:

a) a közhálózat által biztosítható tűzivíz igény feletti igényre helyi tűzivíz tároló létesítése szükséges, vagy

b) épület tűzszakaszolásával csökkenteni kell a tűzivíz igényt a közhálózat által biztosítható mértékig, vagy

c) a közhálózat kapacitás bővítésével kell a tűzivíz ellátást biztosítani.

## MÁSODIK RÉSZ

### *Beépítésre szánt területek építési övezeti előírásai*

#### 21. §

A Nagyközség beépítésre szánt területe a következő terület-felhasználási egységekbe sorolt: Általános használat szerinti megnevezés, sajátos használat szerinti megnevezés, jele

a) Lakóterületek

aa) Kertvárosias

Lke

ab) Falusias

Lf

b) Vegyes területek

ba) Településközpont vegyes

Vt

c) Gazdasági területek

ca) Kereskedelmi, szolgáltató

Gksz

cb) Ipari	Ge
d) Különleges területek	
da) Nagyterjedésű sportolási és szabadidős terület övezet	Ksp
db) Temető terület	Kt
dc) Kegyeleti park	Kkp
dd) Közmű- és hírközlési létesítmények területe	Kkö

## XI. Fejezet Lakóterületek

### 18. Kertvárosias terület

#### 22. §

(1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó két rendeltetési egységet tartalmazó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterület építési övezetben elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül

- a) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- c) kulturális,
- d) szállás jellegű és
- e) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az övezetben a 1. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.

(3) A kertvárosias lakóterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy
- b) hulladéktartály tároló,
- c) kerti építmény,
- d) állattartó épület, ól, állatkifutó a 19.§ (18) bekezdés szerint,
- e) 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
- f) mosókonyha, nyári konyha, nem zavaró hatású kisipari és hobbiműhely,
- g) fóliasátor, kerti növényház (üvegház) legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterülettel,
- h) trágyatároló, komposztáló
- i) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
- j) húsfüstölő, zöldségverem,
- k) gépjármű, és háztartással kapcsolatos egyéb tároló épület.

(4) Az Lke építési övezetek beépítési előírásai a következők:

- |                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| a) Övezet jele:                            | Lke                |
| aa) Beépítési mód:                         | oldalhatáron álló  |
| ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m              |
| ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 30%                |
| ad) Kialakítható legkisebb telekterület:   | 700 m <sup>2</sup> |
| ae) Legkisebb telekszélesség (m):          | 14 m               |
| af) Legkisebb telekmélység (m):            | 30 m               |

(5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 50%.

(6) Közterületi szabályozással lecsökkentett méretű, kialakult építési telek amennyiben nem éri el az övezetre előírt minimális teleknagyságot, a minimális közbenső telekszélességet, vagy a minimális telekmélységet, akkor a közterületi szabályozás nélküli, de legfeljebb az övezetileg meghatározott minimális teleknagyságra vagy telekméretekre vonatkozó paraméterekkel beépíthető, amennyiben a minimálisan szükséges épülethátvolságok tarthatók.

(7) Azokban az építési övezetekben, amelyekben olyan átmenő építési telkek is vannak, amelyek két utcára nyílnak, az építési telkek megoszthatók, ha az újonnan kialakítandó

telekmélység legalább 25 m. A fentiek szerint megosztott, minimális méretekkel rendelkező építési telek az övezetileg meghatározott paraméterekkel beépíthető, amennyiben a szükséges épülettávolságok betarthatók.

(8) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és –tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható.

## 19. Falusias lakóterület

### 23. §

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

(2) A falusias lakóterület építési övezetben elhelyezhető épület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) lakó,
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) szállás jellegű,
- e) igazgatási, iroda,
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- g) kulturális, közösségi szórakoztató,
- h) sport.

(3) A falusias lakóterületen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgy,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) - épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény,
- e) kerti építmény,
- f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- g) állat ól, állatkifutó,
- h) trágyatároló, komposztáló,
- i) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
- j) 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop.

(4) Az övezetben a 1. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.

(5) Az Lf építési övezetek beépítési előírásai a következők:

- |                                            |                    |
|--------------------------------------------|--------------------|
| a) Övezet jele:                            | Lf1                |
| aa) Beépítési mód:                         | oldalhatáron álló  |
| ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m              |
| ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 30%                |
| ad) Kialakítható legkisebb telekterület:   | 700 m <sup>2</sup> |
| ae) Legkisebb telekszélesség (m):          | 14 m               |
| af) Legkisebb telekmélység (m):            | 30 m               |
| b) Övezet jele:                            | Lf2                |
| ba) Beépítési mód:                         | oldalhatáron álló  |
| bb) Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 4,5 m              |
| bc) Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 30%                |
| bd) Kialakítható legkisebb telekterület:   | 900 m <sup>2</sup> |
| be) Legkisebb telekszélesség (m):          | 16 m               |
| bf) Legkisebb telekmélység (m):            | 40 m               |

(6) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40%.

(7) Közterületi szabályozással lecsökkentett méretű, kialakult építési telek amennyiben nem éri el az övezetre előírt minimális teleknagyságot, a minimális közbenső telekszélességet, vagy a minimális telekmélységet, akkor a közterületi szabályozás nélküli, de legfeljebb az övezetileg meghatározott minimális teleknagyságra vagy telekméretekre vonatkozó paraméterekkel beépíthető, amennyiben a minimálisan szükséges épülettávolságok tarthatók.

(8) Azokban az építési övezetekben, amelyekben olyan átmenő építési telkek is vannak, amelyek két utcára nyílnak, az építési telkek megoszthatók, ha az újonnan kialakítandó telekmélység legalább 25 m. A fentiek szerint megosztott, minimális méretekkel rendelkező építési telek az övezetileg meghatározott paraméterekkel beépíthető, amennyiben a szükséges épülettávolságok betarthatók.

(9) Kialakult környezetben a két utcára nyíló átmenő építési telkek megoszthatóak abban az esetben is, ha az övezetben előírt minimális telekszélesség nem teljesíthető, de egyébként minden egyéb a telekalakításra és az övezetre vonatkozó előírás betartható.

(10) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és –tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható.

## **XII. Fejezet** **Vegyes területek**

### **20. Településközpont vegyes**

#### **24 §.**

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

(2) A településközpont területen elhelyezhető épületek, a lakóépületeken kívül az alábbi rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) kereskedelmi, szolgáltató,
- b) szállásjellegű,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) igazgatási, iroda,
- f) sport.

(3) Az övezetben a 1. melléklet szerinti kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó- és egyéb kisüzemi tevékenység csoportjai kivételesen sem helyezhetők el.

(4) A Vt építési övezet beépítési előírásai a következők:

- |                                            |                     |
|--------------------------------------------|---------------------|
| a) Övezet jele:                            | Vt1                 |
| aa) Beépítési mód:                         | oldalhatáron álló   |
| ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 7,50 m              |
| ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 40%                 |
| ad) Kialakítható legkisebb telekterület:   | 700 m <sup>2</sup>  |
| ae) Legkisebb telekszélesség (m):          | -                   |
| af) Legkisebb telekmélység (m):            | -                   |
| b) Övezet jele:                            | Vt2                 |
| ba) Beépítési mód:                         | oldalhatáron álló   |
| bb) Megengedett legnagyobb épületmagasság: | 9,50 m              |
| bc) Megengedett legnagyobb beépítettség:   | 50%                 |
| bd) Kialakítható legkisebb telekterület:   | 1000 m <sup>2</sup> |
| be) Legkisebb telekszélesség (m):          | -                   |
| bf) Legkisebb telekmélység (m):            | -                   |

(5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 30%-a.

(6) Közterületi szabályozással lecsökkentett méretű, kialakult építési telek amennyiben nem éri el az övezetre előírt minimális teleknagyságot, a minimális közbenső telekszélességet, vagy a minimális telekmélységet, akkor a közterületi szabályozás nélküli, de legfeljebb az övezetileg meghatározott minimális teleknagyságra vagy telekméretekre vonatkozó paraméterekkel beépíthető, amennyiben a minimálisan szükséges épülettávolságok tarthatók.

(7) Azokban az építési övezetekben, amelyekben olyan átmenő építési telkek is vannak, amelyek két utcára nyílnak, az építési telkek megoszthatók, ha az újonnan kialakítandó telekmélység legalább 25 m. A fentiek szerint megosztott, minimális méretekkkel rendelkező építési telkek az övezetileg meghatározott paraméterekkel beépíthető, amennyiben a szükséges épülettávolságok betarthatók.

(8) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető.

(9) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény;
- d) 6 m-nél nem magasabb építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.

### **XIII. Fejezet** **Gazdasági terület**

#### **21. Kereskedelmi, szolgáltató terület**

##### **25. §**

(1) A kereskedelmi szolgáltató terület elsődlegesen a környezetre jelentős zavaró környezeti hatást nem gyakorló, gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezetekben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:

- a) nem tartozik a külön jogszabály szerint meghatározott környezeti hatásvizsgálati és egységes környezethasználati engedély, illetve környezetvizsgálat köteles tevékenységek közé;
- b) védőövezet, védőtávolság igénye saját telkén belül biztosítható
- c) a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.

(3) A kereskedelmi szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó, és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

(4) A Gksz építési övezet beépítési előírásai a következők:

a) Övezet jele:	Gksz
aa) Beépítési mód:	szabadonálló
ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság:	7,5 m
ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:	40%
ad) Kialakítható legkisebb telekterület:	2000 m <sup>2</sup>
ae) Legkisebb telekszélesség (m):	20,0 m
af) Legkisebb telekmélység (m):	20,0 m

(5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 25 %-a.

(6) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, 15 m-es es sávban, a telek kötelező zöldterületeként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni; használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.

(7) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubeajtó nem alakítható ki.

(8) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges. Ezen építmények magassága maximum 25 m lehet.

(9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,

- d) a tetőtér beépíthető, térfal építése megengedett,
  - e) a meglévő épület bővíthető, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.
- (10) Meglévő épület hasznos alapterületének növelése, vagy új építmény létesítése kizárólag az építési helyen belül történhet a területen megvalósítandó főrendeltetés, gazdasági termelő funkció tekintetében.
- (11) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető.

## 22. Ipari terület

### 26. §

- (1) Az ipari terület olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
- (2) A terület építési övezeteiben, egyéb ipari terület, az ipari, energia szolgáltatási és a településgazdálkodás létesítményei helyezhetők el.
- (3) Az építési övezet elsősorban ipari és raktáregépek elhelyezésére szolgál, ahol
- a) ipari termelőüzemek,
  - b) raktárak és más tároló építmények,
  - c) energiaszolgáltatás létesítményei,
  - d) üzemanyag-töltő állomás,
  - e) gépjármű tárolók,
  - f) kereskedelmi, szolgáltató területen is elhelyezhető létesítmények,
  - g) a területhez tartozó védőfásítás, telken belüli zöldfelületek helyezhetők el.
- (4)<sup>1</sup> A Ge építési övezet beépítési előírásai a következők:

- |                                                                                                                                                                                                                           |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| a) Övezet jele:                                                                                                                                                                                                           | Ge1                              |
| aa) Beépítési mód:                                                                                                                                                                                                        | oldalhatáron álló                |
| ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság:                                                                                                                                                                                | 7,5 m                            |
| ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:                                                                                                                                                                                  | 35%                              |
| ad) Kialakítható legkisebb telekterület:                                                                                                                                                                                  | 1500 m <sup>2</sup>              |
| ae) Legkisebb telekszélesség (m):                                                                                                                                                                                         | 20,0 m                           |
| af) Legkisebb telekmélység (m):                                                                                                                                                                                           | 20,0 m                           |
| b) Övezet jele:                                                                                                                                                                                                           | Ge2                              |
| ba) Beépítési mód:                                                                                                                                                                                                        | szabadonálló                     |
| bb) Megengedett legnagyobb épületmagasság:                                                                                                                                                                                | 7,5 m                            |
| bc) Megengedett legnagyobb beépítettség:                                                                                                                                                                                  | 35%                              |
| bd) Kialakítható legkisebb telekterület:                                                                                                                                                                                  | 2500 m <sup>2</sup>              |
| be) Legkisebb telekszélesség (m):                                                                                                                                                                                         | 20,0 m                           |
| bf) Legkisebb telekmélység (m):                                                                                                                                                                                           | 20,0 m                           |
| c) Övezet jele:                                                                                                                                                                                                           | Ge3                              |
| ca) Beépítési mód:                                                                                                                                                                                                        | szabadonálló (oldalhatáron álló) |
| Amennyiben az építési telek a 093 hrsz-ú közterület felőli, utcai telekhatáron mért szélessége kisebb mint 50,0 m, akkor megengedett az épület oldalhatáron történő elhelyezése, az egyéb övezeti előírások betartásával. |                                  |
| cb) Megengedett legnagyobb épületmagasság:                                                                                                                                                                                | 9,5 m                            |
| cc) Megengedett legnagyobb beépítettség:                                                                                                                                                                                  | 30%                              |
| cd) Kialakítható legkisebb telekterület:                                                                                                                                                                                  | 10000 m <sup>2</sup>             |
| ce) Legkisebb telekszélesség (m):                                                                                                                                                                                         | 30,0 m                           |
| cf) Legkisebb telekmélység (m):                                                                                                                                                                                           | 30,0 m                           |

- (5) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 25 %-a.
- (6) Az övezetben a szabályozási terven jelölt helyen, 15 m-es es sávban, a telek kötelező zöldterületeként, 3 szintes növényállomány létesítendő, a teljes telekméret minden 200 m<sup>2</sup>-e után 1 db, előnevelt lombos fa ültetendő. A fákat a használatbavételi engedély kérelmezéséig el kell ültetni, használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki.

<sup>1</sup> Módosította a 7/2020. (VII. 14.) önkormányzati rendelet 1.§-a. Hatályos 2020. július 28-tól

(7) Ahol a gazdasági terület telke lakóterülettel közvetlenül határos, a lakóterület telek határától mért 15 m-en belül üzemi épület, tehergépjárművek tárolója, parkolója nem helyezhető el, a teherszállítást bonyolító kapubeajtó nem alakítható ki.

(8) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény (kémény, siló stb.) magassága meghaladhatja az övezetben meghatározott épületmagasságot, ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges. Ezen építmények magassága maximum 25 m lehet.

(9) Az építési helyből kinyúló, vagy a telek kötelező zöldfelületébe nyúló meglévő épület:

- a) felújítható,
- b) lapostetős épület - szintterületének növelése nélkül - magastetős épületté alakítható,
- c) lapostetős épület magastetős épületté alakítható,
- d) a tetőtér beépíthető, térdfal építése megengedett,
- e) a meglévő épület bővíthető, ha funkciója tároló, raktár, iroda, lakás, vagy olyan tevékenység helye lehet, mely a szomszédos övezetre zavaró hatást nem jelent.

(10) Meglévő épület hasznos alapterületének növelése, vagy új építmény létesítése kizárólag az építési helyen belül történhet a területen megvalósítandó főrendeltetés, gazdasági termelő funkció tekintetében.

(11) Új mezőgazdasági, élelmiszeripari, termékfeldolgozó-, előállító, termelő, tároló funkciójú épület építhető, viszont új állattartó épület nem építhető az övezet területén. Meglévő állattartó épület felújítható, illetve mellékfunkció – iroda, raktár, szociális- és vizesblokk tekintetében bővíthető, melynek feltétele a telekhatár mentén 20 m-es szélességben 3 szintes zöldfelület, a telek kötelező zöldfelületeként.

(12) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető.

## **XIV. Fejezet**

### **Különleges területek**

#### **27. §**

(1) A különleges területek közé a Nagyközség területén beépítésre szánt területként a nagyterjedésű sportolási és szabadidős terület övezet (Ksp), temetőterület (Kt), kegyeleti park (Kkp), közmű- és hírközlési létesítmények területe (Kkö) soroltak, a beépítési előírásokat a SZT, illetve a HÉSZ tartalmazza. A különleges területeket teljes közművesítéssel ellátott telken lehet megvalósítani.

(2) A terv különleges sportolási és szabadidős célú terület övezete (Ksp), a sajátos használatuk szerint a sportolási, rekreációs, szabadidős, turisztika kikapcsolódás céljára lehet felhasználni a terv szerinti térbeli rendben, az alábbiak szerint:

a) Övezet jele:	Ksp
aa) Beépítési mód:	szabadonálló
ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság:	7,5 m
ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:	25%
ad) Kialakítható legkisebb telekterület:	5000 m <sup>2</sup>
ae) Legkisebb telekszélesség (m):	30 m
af) Legkisebb telekmélység (m):	30 m

(3) Az övezet területén turisztikai, szabadidős, és sportépítmények, sportépítmények fő- és kiszolgáló létesítményei, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó létesítmények, szabadtéri színpad, zenepavilon, pihenőhely és parkolóterület helyezhető el. A főfunkciójú épületeken belül öltözők, raktárak, kölcsonzók, kereskedelmi, és szálláshely szolgáltató funkciók helyezhetők el, illetve közintézményhez közvetlenül kapcsolódó, vagy azzal együtt épülő szolgálati lakás elhelyezésére szolgál.

(4) Különleges temetőterület (Kt) a település működő temetőterületei, a különleges települési, vagy attól magasabb szintű központi kegyeleti temetkezési intézmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és az azok rendeltetésszerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

a) Övezet jele:	Kt
-----------------	----



aa) Beépítési mód:	szabadonálló
ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság:	7,5 m
ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
ad) Kialakítható legkisebb telekterület:	kialakult
ae) Legkisebb telekszélesség (m):	kialakult
af) Legkisebb telekmélység (m):	kialakult

(5) Különleges kegyeleti park terület (Kkp) a település lezárt temetőterületei, a különleges települési kegyeleti temetkezési, megemlékezéssel kapcsolatos intézmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén a szabályozási tervlapon megnevezett funkciójú építmények, és az azok rendeltetészerű használatához szükséges, vagy azokat kiszolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

a) Övezet jele:	Kkp
aa) Beépítési mód:	szabadonálló
ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság:	7,5 m
ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:	15%
ad) Kialakítható legkisebb telekterület:	kialakult
ae) Legkisebb telekszélesség (m):	kialakult
af) Legkisebb telekmélység (m):	kialakult

(6) Különleges közmű- és hírközlési létesítmények terület (Kkö) csak a közművekkel és hírközléssel kapcsolatos épületek, építmények helyezhetők el.

a) Övezet jele:	Kkö
aa) Beépítési mód:	szabadonálló
ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság:	6,0 m
ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:	30%
ad) Kialakítható legkisebb telekterület:	kialakult
ae) Legkisebb telekszélesség (m):	kialakult
af) Legkisebb telekmélység (m):	kialakult

(7) Az övezeten belül biztosítandó legkisebb zöldfelület mértéke a telek területének 40 %-a.

(8) Új épület csak teljes közművesítettséggel építhető, illetve ahol még hiányzik szennyvízelvezetés és –tisztítás, illetve csapadékvíz-elvezetés közüzemi szolgáltatással történő elvezetése, a rendszer kiépítéséig a részleges közművesítettség is elfogadható. A közműpótlók és a technológiához tartozó műtárgyak csak zárt rendszerűek lehetnek.

## **HARMADIK RÉSZ**

### ***Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai***

#### **28. §**

A Nagyközség területén a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő terület-felhasználási egységekbe sorolhatók:

a) Közlekedési és közműterületek:	
aa) országos közutak	Köü-o
ab) helyi kiszolgáló utak	Köü-k
ac) mezőgazdasági kiszolgáló út	Köü-mg
ad) közműterület	Kkö
b) Zöldterületek:	
ba) közkertek területe	Zkk
c) Erdőterületek:	
ca) gazdasági erdő területe	Eg
cb) közjóléti erdő területe	Ek
d) Mezőgazdasági területek:	
da) általános mezőgazdasági terület	Má
db) kertes mezőgazdasági terület	Mk
dc) be nem építhető általános mezőgazdasági terület (korlátozott)	Mko

e) Vízgazdálkodási területek:	V
f) Természetközeli területek:	Tk
g) Különleges beépítésre nem szánt területek:	
ga) Különleges nyersanyag kitermelő (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	Kb
gb) Vadaspark, arborétum terület	Karb

## **XV. Fejezet**

### **Közlekedési és közmű terület**

#### **29.§**

(1) A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósuló kivételével – a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, a közművek és hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az (1) bekezdés szerinti terület sajátos használata illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:

- a) országos közutak, övezeti jel: Köu-o, szabályozási szélessége: 12-30 m
- b) helyi kiszolgáló utak, övezeti jel: Köu-k, szabályozási szélessége: kialakult – 16,0 m
- c) mezőgazdasági kiszolgáló út, övezeti jel: Köu-mg, szabályozási szélessége: 8,0 m – kialakult

(3) A közlekedési területeket, létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a vonatkozó szabvány előírások alapján a SZT tünteti fel.

(4) A közutak elhelyezésére szükséges területeket a kialakult állapot figyelembevételével a SZT tartalmazza.

(5) Közlekedési célra területet kialakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati Szabványoknak, az OTÉK előírásainak és a HÉSZ-nek megfelelően szabad.

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

(7) A közlekedési, területen belül:

- a) bármely építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység, illetve reklámcélú berendezések telepítése csak a vonatkozó jogszabály előírása szerint történhet,
- b) az (1) bekezdésben leírt létesítmények, valamint utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el.

(8) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges a közút mellett, a vonatkozó jogszabály szerinti területsávban, a jogszabályban meghatározott tevékenységekhez.

(9) A parkolást/rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően kell megoldani.

(10) A közmű és hírközlési létesítmények elhelyezésre szolgáló terület a közművek és hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál. Az övezetben épület nem helyezhető el.

(11) A (10) bekezdés szerinti terület sajátos használata, illetőleg rendeltetése szerint az alábbiak szerint tagolódik:

- a) közműterület, övezeti jel: Kkő

## **XVI. Fejezet**

### **Zöldterületek**

#### **30. §**

(1) A Nagyközség igazgatási területén a zöldterületek a SZT-ben, közkert (Zkk) funkcióval kerültek szabályozásra.

(2) A közkertek a Nagyközség növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszékekkel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie.

(3) A közkert területén a közkert funkciójához illeszkedő, a szabadidő eltöltését, a játékokat, a sportolást és a kultúrát szolgáló épületek, továbbá vendéglátó épületek helyezhetők el, a telekterület legfeljebb 3 %-ig. A zöldterületen épület csak akkor létesíthető, bővíthető, ha a keletkező szennyvíz a közcsatornára ráköthető. Az övezetben elhelyezhetők a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő, pihenési, sportolási, játszótéri létesítmények, sétautak, kerékpárút, utcabútorok és egyéb köztárgyak.

(4) A zöldfelület nagysága a telekterület 60 %-a.

(5) A parkolóhelyek, közmű létesítmények kialakítása során a meglévő zöldfelületi elemek károsodását el kell kerülni. Amennyiben ez nem megoldható, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.

## **XVII. Fejezet Erdőterület**

### **31. §**

A Nagyközség igazgatási területén gazdasági erdő (Eg), és közjóléti erdő (Ek) kerültek szabályozásra.

### **23. Gazdasági erdőterületek**

#### **32.§**

(1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület (Eg) övezetében az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő építmény létesíthető. Az övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:

- a) a beépíthető telek területe a 10 ha- t meghaladja,
- b) a beépítettség mértéke a telekterület legfeljebb 0,3 %- a,
- c) az épületek épületmagassága legfeljebb 4,50 m,
- d) az épület a telekhatártól való távolsága legalább 20 m.

(2) A gazdasági erdőterületen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

(3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási illetve erdőgazdasági célból szabad.

(4) A meglévő erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, az erdőterület nem csökkenthető.

(5) A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek egyben gazdasági erdőterületek, melynek beépítési, kezelési feltételei a gazdasági erdőterületével megegyeznek.

(6) Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőtársulások kialakítása, illetve fenntartása.

(7) Az övezet területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

### **24. Közjóléti erdőterületek**

#### **33.§**

(1) Közjóléti erdőterület (Ek) övezeteiben elsősorban az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő építmény létesíthető. A közjóléti erdő övezetben továbbá a szabadidő eltöltését, a turizmust szolgáló építmény (turista- és menedékház, vendéglátó, pihenőhely, továbbá az erdő által biztosított körülményeket igénylő gyógyintézmények építményei, valamint üdülőtábor és kemping), a tulajdonos számára a tevékenységhez kapcsolódó lakás, max. 20,0 m magasságot meg nem haladó kilátó, pihenő esőbeálló, erdei tornapálya, oktató pavilon, tanösvény, vadkerítés) helyezhető el, az erdők védelmével, létesítésével, kezelésével, használatával összefüggő országos hatályú jogszabályok alapján.

- (2) Az övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:
- a beépítettség mértéke a telekterület legfeljebb 5 %- a,
  - az épületek épületmagassága legfeljebb 4,50 m,
  - az épület a telekhatártól való távolsága legalább 20 m.
- (3) A gazdasági erdőterületen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.
- (4) A közjóléti erdő területén csak olyan erdőgazdálkodási és egyéb tevékenység folytatható, amely az erdő rendeltetésének betöltését nem zavarja.
- (5) Erdők kezelése a természetvédelmi célokkal összhangban lévő erdőterv szerint történjen, amelynek célja természetes, természetközeli erdőársulások kialakítása, illetve fenntartása.
- (6) A közjóléti erdő területén a termőhelyi adottságainak megfelelő honos erdőállományainak megőrzése érdekében, csak a tájidegen erdőállományok honos erdőállományokra történő fokozatos lecserélése a megengedett.

## **XVIII. Fejezet**

### **Mezőgazdasági területek**

#### **34. §**

- (1) A mezőgazdasági területek az azonos tájkarakter, a hagyományos mezőgazdasági használat, a sajátos építési használat, továbbá a táji és természeti értékek védelme, az ökológiai hálózat egységének megőrzése érdekében a következő terület-felhasználási egységekre tagolódnak:
- általános mezőgazdasági terület (Má),
  - kertes mezőgazdasági terület (Mk),
  - be nem építhető általános mezőgazdasági terület – korlátozott (Mko).
- (2) Mezőgazdasági területen terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület csak akkor létesíthető, ha:
- az állandó ott tartózkodást a gazdálkodási körülmények indokoltá teszik,
  - a lakás, vagy lakóépület rendeltetésszerű használatához szükséges ivóvizet, villamosenergia ellátást, a keletkező hulladék és szennyvíz elszállítását vagy ártalommentes elhelyezését,
  - a gépjárművel történő állandó megközelítést a tulajdonos, vagy használó biztosítani tudja.
- (3) Mezőgazdasági területen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

#### **25. Általános mezőgazdasági terület**

#### **35. §**

- (1) Az általános mezőgazdasági terület az „Má” jelű övezetet foglalja magába.
- (2) Általános mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozás és tárolás építményei, saját termelés, termék elárúsítását biztosító épület, továbbá az lakóépület létesíthető.
- (3) Általános mezőgazdasági területen a telekosztással kialakítható telek területe min. 5000 m<sup>2</sup> területű legyen.
- (4) A szántóföldi művelési ágban lévő, legalább 1 ha-nál nagyobb területen, annak rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1,5 %-t és az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületeknél legfeljebb 7,5 m lehet.
- (5) Gyep művelési ágú, 5,0 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és lakófunkciót kielégítő épület építhető. A beépített alapterület a telek 1,0 %-át és az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló,

lakófunkciót is kielégítő épület esetén legfeljebb 4,5 m, gazdasági épületnél legfeljebb 6,0 m lehet.

(6) Gyümölcsös és egyéb művelési ágban lévő területen 3 ha alatti területen épület nem létesíthető. A 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, lakófunkciót is kielégítő épület építhető. Legfeljebb a telek 1 %-a építhető be, az egyes épületek alapterülete az 1.000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.

(7) Épületet létesíteni csak a legalább 80 %-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60 %-ban meghatározó. Vegyes művelésű telken, ahol az egyik művelési ág sem éri el a 60 %-ot a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírásokat kell érvényesíteni.

(8) Állattartó telepet, a család szükségletét meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével – felszíni vizektől min. 200 méter távolságra lehet elhelyezni.

(9) Birtokközpont legalább 1 ha összterületű telken alakítható ki, amennyiben a birtokközponthoz legalább 20 ha összterületű, szintén a Nagyközség területén lévő birtok tartozik.

(10) A birtokközpont beépítésre szánt területébe beszámított (beépítésre nem került) telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan nyilvántartásba feljegyezni.

(11) Épületek a telek határától minimum 10 m-re létesíthetők.

## **26. Kertes mezőgazdasági területek**

### **36. §**

(1) A kertes mezőgazdasági terület „Mk” jelű övezetet foglalja magába.

(2) A kertes mezőgazdasági területen a szerszámok és a termények tárolását, pihenést szolgáló gazdasági épület, prэшáz, és terepszint alatti építmény (pince), továbbá saját termelés, termék elárúsítását biztosító épület, létesíthető.

(3) Épület csak művelt telken létesíthető. Műveltnek az a földrészlet tekinthető, amelynek legalább 80 %-án intenzív kertészeti kultúra – szőlő, gyümölcsös, gondozott veteményes, kertészeti telep található.

(4) A beépíthető telek területe legalább 1500 m<sup>2</sup>, a telekosztással kialakítható új telek területe legalább 1.500 m<sup>2</sup> legyen.

(5) Gazdasági épület a műveléssel összefüggő legfeljebb 10 %-os beépítettséggel, 35-45° nyeregtetős hajlásszöggel, és 4,0 m-es épületmagassággal, építhető oly módon, hogy az épület legmagasabb pontja sem haladhatja meg a 6,0 m -t.

## **27. Be nem építhető mezőgazdasági területek**

### **37. §**

(1) A be nem építhető (korlátozott) mezőgazdasági területek a természetvédelem és vízvédlem érdekeit szolgálják. A SZT-en „Mko”-val jelölt.

(2) A művelési ág erdősítés és gyepesítés céljára megváltoztatható.

(3) A telekosztással kialakítható új telek területe legalább 5 ha legyen.

(4) Az övezetben csak a gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó mezőgazdasági termelés és az ezzel kapcsolatos tevékenységek végzéséhez szükséges építmények helyezhetők el, valamint még állattartási célokra épülhet épület vagy építmény, de nem megengedett állattartó telepek létesítése.

(5) A területen kivételesen köztárgyak, közutak, közterek, nyomvonal jellegű vezetékek, közmű és közműpótló berendezések, vízgazdálkodás létesítményei, geodéziai jelek, vadászlesek és a természetvédelem kutató, bemutató építményei is elhelyezhetők.

(6) A beépített alapterület a telek 1,5 %-t és az 500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg. Az épület magassága a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló épület esetén legfeljebb 7,5 m, egyéb épületeknél legfeljebb 4,5 m lehet.

## **XIX. Fejezet**

### **Vízgazdálkodási terület**

### 38.§

- (1) A vízgazdálkodási területek a SZT-en „V”-vel jelöltek.
- (2) A csatornák, vízvezető árkok területén a vízgazdálkodással összefüggő építmények létesíthetők.
- (3) A vízgazdálkodási területbe tartoznak a gazdasági célú erdőgazdálkodás alatt álló és jelenleg mezőgazdasági egyéb művelési ágú hullámterek.
- (4) A vízfolyások partszélei mentén mindkét oldalon a karbantartás részére a szabályozási terven jelölt kezelősávot szabadon kell hagyni.
- (5) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet közeli állapotát nem sértik, annak a visszaállítását elősegítik.

## XX. Fejezet Természetközeli területek

### 39.§

- (1) A terv természetközeli területei a mocsár és nádas területek a SZT-en „Tk”-val jelöltek.
- (2) Természetközeli területen épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) A területen a kezelési tervvel összhangban elhelyezhető építmények:
  - a) terület bemutatását lehetővé tevő sétautak, tanösvények, hozzá tartozó utcabútorok,
  - b) a pihenés, testedzés épületnek nem minősülő építményei,
  - c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
  - d) a terület fenntartásához szükséges épületnek nem minősülő építmények,
  - e) művészeti alkotások,
  - f) kilátótorony.
- (4) A területen nem létesíthető nomád táborhely.
- (5) Az övezetbe tartozó ingatlan/ingatlanrész nem osztható tovább.
- (6) A mindenkori használat során gondoskodni kell a meglévő botanikai értékek védelméről. A terület felszínének és domborzatának karakterét megváltoztatni nem szabad

## XXI. Fejezet Különleges terület

### 40.§

- (1) A különleges területek közé a Nagyközség területén beépítésre nem szánt területként a nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb), és a vadaspark, arborétum terület (Karb), közmű- és hírközlési létesítmények területe (Kkő) tartoznak.
- (2) Különleges nyersanyag kitermelő (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület (Kb), a működési engedélyben foglalt rendeltetéshez szükséges, valamint a véghasználattal kapcsolatos tevékenység építményei helyezhetők el.

a) Övezet jele:	Kb
aa) Beépítési mód:	szabadonálló
ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság:	7,5 m
ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:	10%
ad) Kialakítható legkisebb telekterület:	kialakult
- (3) Különleges vadaspark, arborétum területen (Karb), a terület használatához, fenntartásához szükséges épületek, építmények helyezhetők el.

a) Övezet jele:	Karb
aa) Beépítési mód:	szabadonálló
ab) Megengedett legnagyobb épületmagasság:	6,0 m
ac) Megengedett legnagyobb beépítettség:	5%
ad) Kialakítható legkisebb telekterület:	kialakult

(4) Nyírpazony Nagyközség vadaspark és arborétum, egy élő múzeum, hazánk lélegző örökségének nagy értékű kincsesára, mely nélkülözhetetlen szerepet tölt be a biológiai sokféleség és a géntartalék megőrzésében. A terület jelentős felszínalkatani, tájképi, kultúrtörténeti és botanikai, zoológiai értékek képvisel, melynek célja:

- a) oktatás, kutatás támogatása,
- b) oktató, nevelő hatás a tanulók számára,
- c) rendszertani területek kialakítása növénytársulások szemléltető bemutatása.

(5) Különleges vadaspark és arborétum területen maximum 20,0 m magas kilátót lehet elhelyezni.

(6) Különleges közmű- és hírközlési létesítmények területén (Kkö), mint beépítésre nem szánt területen, épület nem helyezhető el.

## XXII. Fejezet

### A rendelet szabályozási terv rajzi mellékletei

#### 41.§.

- (1) 3. melléklet: Külterületi Szabályozási Terv (T-3.a) tervlap M = 1: 4.000  
(2) 4. melléklet: Belterületi Szabályozási Terv (T-3.b) M = 1: 8.000

## **NEGYEDIK RÉSZ** **Záró rendelkezések**

#### 42.§

- (1) A rendelet 2019. február 15-én lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszíti
  1. Nyírpazony község Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 9/2008. (X. 1.) önkormányzati rendelete
  2. Nyírpazony község Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 9/2008. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 5/2011. (V. 2.) önkormányzati rendelete
  3. Nyírpazony község Szabályozási Tervének elfogadásáról, és a Helyi Építési Szabályzat megállapításáról szóló 9/2008. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 1/2012. (I. 16.) önkormányzati rendelete
  4. Nyírpazony Község szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló 9/2008. (X. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 8/2014. (VI. 25.) önkormányzati rendelete.

Kelt: Nyírpazony, 2018. december 20.

Dubay László sk.  
polgármester



Dancs János sk.  
jegyző

#### Záradék:

A rendeletet 2018. december 28-én kihirdettem.

Kelt: Nyírpazony, 2018. december 28.



Dancs János sk.  
jegyző

