

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	26
1. A rendelet hatálya	26
2. Közterület alakításra vonatkozó előírások	26
3. Építészeti értékek országos védelme.....	26
4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	26
5. A környezet védelmének általános előírásai	27
6. Felszín alatti vizek védelme	27
7. A levegő védelme.....	28
8. A termőföld védelme	28
9. A zaj elleni védelem	28
II. FEJEZET - VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	29
10. Felszínmozgás veszélyes területek	29
11. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások.....	29
III. FEJEZET - KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSOK	30
12. Általános előírások.....	30
13. Szennyvízelvezetés, szennyvízkezelés	30
14. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés	30
IV. FEJEZET – A TELEKALAKÍTÁS, ÉPÍTÉSÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	31
15. A telekalakítás általános szabályai.....	31
16. Az építés általános szabályai.....	31
17. Terepszint alatti építmények	33
18. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése	33
19. Kerítések	34
V. FEJEZET – RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK.....	34
20. Beépítésre szánt területek előírásai	34
21. Falusias lakóterület (Lf)	34
22. Településközpont vegyes terület (Vt)	34
23. Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Gksz)	35
24. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)	35
25. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület (Gip)	35
27. Különleges terület – sportterület (K-sp)	36
28. Különleges közüzemi terület (K-k)	36

29. Különleges terület – erdei vadászház (K-vh).....	36
30. Különleges terület - ravatalozó (K-r).....	36
31. Beépítésre nem szánt területek előírásai	36
32. Közlekedési és közmű elhelyezési terület	37
33. Zöldterület (Zkp, Zkk)	38
34. Erdő terület (Ev, Eg)	38
35. Általános mezőgazdasági terület (Ma)	38
36. Vízgazdálkodási terület (V)	39
37. Különleges beépítésre nem szánt temetőterület (Kb-t)	39
38. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai-rekreációs terület (Kb-tr)	39
VI. FEJEZET – ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK	40

MELLÉKLETEK:

1. Melléklet: SZA-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
2. Melléklet: SZA-2 jelű Szabályozási terv a belterületre
3. Melléklet: Övezeti előírások

NAGYHAJMÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../2019 (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
NAGYHAJMÁS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Nagyhajmás Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET – ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség
- b) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- c) Melléképület: Az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, faskamra, szerszámtároló, barkácsműhely, állattartó épület, fedett úszómedence, szauna, sport-és fitnessz épület.
- d) Telek zöldfelületként megtartandó része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen kötelező zöldfelületet kialakítani és épület nem helyezhető el.

2. § (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Nagyhajmás község közigazgatási területére (a továbbiakban: település) terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen építési munkát végezni az OTÉK és az egyéb általános érvényű törvényi és hatósági előírások, valamint a helyi építési szabályzat és a hozzá tartozó

- a) e rendelet mellékletét képező szabályozási terveknek és táblázatba foglalt előírásoknak,
 - aa) 1. Melléklet: SZT-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére
 - ab) 2. Melléklet: SZT-2 jelű Szabályozási terv a központi belterületre.
 - ac) 3. Melléklet: Övezeti előírások
 - ad) 4. Melléklet: Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építmény telepítési távolsága
- b) és az alábbi függelékeknek megfelelően lehet;
 - ba) 1. Függelék: Műemlék, műemléki környezet jegyzéke
 - bb) 2. Függelék: Régészeti területek jegyzéke

2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

2. § (1) A közterület határait a szabályozási terv meglévő és tervezett szabályozási vonalai határolják le.

(2) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan nincs érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakítására vonatkozó rendelkezéseket, a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírások tartalmazzák.

(3) Amennyiben az adott közterületre vonatkozóan van érvényben lévő közterület-alakítási terv, a közterület alakításánál a szabályozási tervek által, a közterületre megfogalmazott övezethez tartozó előírásokat és a közterület-alakítási tervben megfogalmazottakat együttesen kell alkalmazni.

3. Építészeti értékek országos védelme

(1) A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.

(2) Az országos műemléki védelemmel rendelkező épületet a szabályozási terv jelöli.

(3) A nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó tevékenység, a műemléket, a műemlék telkét és a műemléki környezetet érintő építés és fenntartás során a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló magasabb szintű jogszabályban meghatározottak szerint kell eljárni.

(4) A műemléki környezet területén épületet átalakítani, bővíteni, új épületet építeni csak a környezet műemléki jellegének figyelembevételével és megtartásával, ahhoz illeszkedően lehet.

4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

7.§ (1) A Natura 2000 európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területeken a használatmódosítás és építés csak a természetvédelmi hatósággal egyeztetve a Natura 2000 területekre vonatkozó előírások szerint történhet.

(2) Az országos ökológiai hálózat mag-, folyosó- és pufferterületén területet felhasználni a magasabb szintű jogszabállyal összhangban úgy szabad, hogy a területhasználat az életközösségek természetes folyamatait és viszonyait, a biológiai sokféleséget ne károsítsa, illetve a természeti értékeket ne veszélyeztesse.

(2) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességeket, a jellemző természetes rendszerek megóvását:

- a) a kialakult geomorfológiai formák megőrzendők;
- b) a település külterületén a vízfolyások, utak mentén fekvő fasorok, erdősávok megtartandók, illetve telepítendőek; a vízfolyások mentén lévő galérianövényzet megőrzendő;
- c) külterületen a fasorokba, erdősávokba csak tájhonos, a területre jellemző, lombhullató fafajok telepítendőek.

5. A környezet védelmének általános előírásai

9.§ (1) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózióvédelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsúk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül biztosítható legyen.

(2) Az építési terület kialakítása, építési munka végzése során a környezetet károsító anyagokat a terület-előkészítés részeként el kell távolítani, feltöltés nem tartalmazhat környezetet károsító anyagokat.

(3) Telken vagy közterületen szennyezett talaj átmenetileg sem tárolható, az esetleges talajszennyezés kitermelése után a folyamatos elszállításáról a terület tulajdonosa köteles gondoskodni. Új épületet elhelyezni, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni csak az esetleges talajszennyezettség megszüntetése után szabad.

(4) A település közigazgatási területén szennyvizet szikkasztani ideiglenes jelleggel sem szabad. Zárt szennyvíztároló vagy egyedi szennyvíztisztító berendezés létesíthető.

(5) Új légszennyező környezeti emisszióval járó szagos-bűzös létesítmények a védendő területek jó környezetminőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartásával helyezhető el.

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

(7) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(8) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) nagylétszámú állattartó telep vízfolyáshoz, vízfelülethez 100 m-nél közelebb nem telepíthető.
- b) a nagylétszámú állattartó telep telkét legalább 10 m védőfásítással kell körülvenni.

(9) A külön jogszabályban meghatározott parti sáv nem beépíthető, az ott meglévő természetközeli ökoszisztémák (nádasok, ligetes fás társulások, gyepek) fennmaradását biztosítani kell.

6. Felszín alatti vizek védelme

10. § (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően, Nagyhajmás település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny.

(2) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt övezetekben a terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt övezetekben az azokat feltáró úthálózat részeként, a vonatkozó műszaki és természetvédelmi előírásoknak és jogszabályoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A szennyvízközművek kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

(5) Vízvédelmi területtel érintett építési övezetekben, övezetekben a keletkező szennyvizet közüzemi szennyvízelvezető hálózat hiányában zárt szennyvíz tárolóban kell gyűjteni.

(6) Vízvédelmi területtel érintett építési övezetekben, övezetekben nem létesíthető házi vízkivétel céljára ásott, vagy fúrt kút.

7. A levegő védelme

11. § (1) Nagyhajmás Község az nem szennyezett településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

- a) tevékenységet folytatni,
- b) új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

8. A termőföld védelme

12. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

9. A zaj elleni védelem

13. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

II. FEJEZET - VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10. Felszínmozgás veszélyes terület

14. § (1) A szabályozási terven jelölt felszínmozgás veszélyes területen

- a) épület részleges alápincézettséggel nem létesülhet,
- b) szikkasztás, koncentrált vízelnyelés,
- c) öntözéses területhasznosítás,
- d) 2 métert meghaladó terepalakítás, felöltés vagy bevágás nem történhet.

(2) A felszínmozgás veszélyes területen a felszíni vizek elvezetését oly módon kell megoldani, hogy

- a) az ne veszélyeztesse a meglévő épített környezetet
- b) a befogadóig biztosított legyen az eróziómentes elvezetés.

11. Tilalmak, védőtávolságok és védőterületek

15. § A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) természet közeli folyó és állóvizek,
- d) természeti területek.

16. § Közlekedési létesítmények védőtávolságai:

- a) az országos úthálózat részét képező összekötő és bekötő utak külterületi szakaszának mindkét oldalán 50,0 – 50,0 méter védőtávolság tartandó. Épület, kerítés a védőtávolságon belül csak külön jogszabályok betartásával létesíthető.
- b) a szabályozási terven jelölt külterületi földutak védőtávolsága az úttengelytől számítottan 10,0 – 10,0 méter. Épület a védőtávolság határától 5 méternél közelebb nem építhető.

III. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

12. Általános előírások

17. § (1) A közműveket közterületen, vagy szolgalmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.

(2) A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a csapadékvíz elvezetés megoldásával együtt építhető.

(3) A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:

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

13. Szennyvízelvezetés ,szennyvízkezelés

18. § (1) Közműpótlóként kizárólag megfelelőségi igazolással rendelkező, zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence úgy alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított.

(2) A technológiai szennyezettségű vizeket telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.

(3) A szennyvíztisztító telep telekhatára mentén legalább 5,0 m-es szélességben többszintű növényzetből álló védő zöld sáv telepítendő, ill. tartandó fenn.

14. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

19.§ (1) Új vízfelületet létesíteni csak a szükséges víz utánpótlás biztosításával lehet.

(2) Vízfelületek karbantartásának céljára:

- a) állami kezelésű vízfolyások, vízfelületek (tavak, tározók) mentén min 6-6 m-es,
 - b) önkormányzati, társulati és egyéb kezelésű patakok, vízfolyások, árkok, csatornák mentén min 3-3 m-es,
 - c) tavak, tározók part éleitől min 6-6 m-es
- sávot szabadon kell hagyni.

(3) Új épület építése vagy meglévő épület bővítése esetén csapadékvíz a telkekről – közvetlen csatlakozással, vagy indokolt esetben a szomszédos telken átvezetéssel - csak a közterületen lévő csapadékvíz elvezető hálózatba vezethető.

(4) Ha a csapadékvíz elvezető hálózat vagy a befogadó a telken keletkezett vizeket elvezetni nem tudja, akkor a csapadékvizet telken belül kell visszatartani, és csak késleltetve, fékezetten lehet a közhálózatba vezetni.

(5) Telken belüli csapadékvíz szikkasztó műtárgy elhelyezése csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával valósítható meg.

(6) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsik behajtók az árok vízzállító képességét nem korlátozhatják, ezért az átterest úgy kell kialakítani, hogy

- a) az víz-visszaduzzasztást ne okozzon,
- b) a vízzállítás akadálymentes legyen.

(7) A telekhatárra épített épületek ereszcatornáit, valamint a telkekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

IV. FEJEZET - A TELEKALKÍTÁS ÉS AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

15. A telekalakítás általános szabályai

20. § (1) Az övezetenként kialakítható telek minimális méreteit a rendelet övezetenként tartalmazza. Az övezeti előírásokban meghatározott paraméternél kisebb, kialakult telek beépíthető, az egyéb vonatkozó rendelkezések betartása mellett.

(2) A szabályozási terven javasolt telekalakítások irányadó szabályozási elemek, a telekalakítás egy lehetséges, javasolt megoldását mutatják. Ettől eltérő telekalakítás a szabályozási terv módosítása nélkül megvalósítható.

(3) Az övezetben a kialakítható telek minimális szélességére vonatkozó előírás átlagszélességet jelent.

(4) A kialakult lakó övezetekben maximum két telek vonható össze, de a telek legnagyobb értéke a 2500 m²-t nem haladhatja meg.

(5) A település építési övezeteiben nyúlványos telek nem alakítható ki, kivéve, ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(6) Az övezetben kialakítható legkisebb telek előírásai, az építési telek mérete, az övezetben létesülő magánútra, közműelhelyezési telekre nem vonatkozik.

(7) Új kiszolgáló közút és közhasználat elől el nem zárt magánút telekszélessége legalább 8,0 méter kell, hogy legyen. Amennyiben az új kiszolgáló közút, vagy új közhasználat elől el nem zárt magánút csak zsákutcaként alakítható ki, a zsákutca végén tűzoltó gépjármű számára tolatásmentes végforduló létesítendő.

16. Az építés általános szabályai

21. § (1) A településen csak az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények és épületek helyezhetők el.

(2) Azokon a területeken, ahol a terület-felhasználás vagy az építés minősége a szabályozási terven jelöltek szerint megváltozik, új építés csak a változásnak megfelelően engedélyezhető. A változás bekövetkeztéig a jelenlegi művelési ág, használat tartandó illetve az egyéb, vonatkozó törvények és rendeletek figyelembe vétele mellett akkor változtatható, ha a változás a tervezett felhasználást nem akadályozza, nem lehetetleníti el.

(3) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.

(4) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész, az építési helyen kívüli épületrész tömegnövekedése nélkül felújítható, korszerűsíthető de újra nem építhető.

(5) Amennyiben a kialakult beépítési mód az övezetre előírttól eltérő, az épület megtartható, felújítható, tetőtere a szomszéd beépítésének korlátozása nélkül megvalósítható, egyéb bővítése csak az építési helyen belül történhet.

(6) Ahol a meglévő épület épületmagasság értéke az övezetre előírt értéket meghaladja, ott a bővítés vagy átalakítás végrehajtható akkor is, ha a változtatás utáni állapot a szabályozásban előírt mértéket meghaladja, de az a meglévő állapotnál kedvezőbb eredménnyel jár. Bővítés esetén a bővítmény homlokzatmagassága a szabályozásban meghatározottnál nem lehet nagyobb.

(7) Ha a beépítettség mértéke magasabb a megengedettnél, és ha az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, akkor a telken a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete nem növelhető.

(8) Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építményt a 4. melléklet szerinti telepítési távolságot betartva lehet kialakítani és üzemeltetni úgy, hogy az a környezetére zavaró hatással ne legyen.

(9) Az állattartással összefüggésben hígtrágya, trágyalé, csurgalékvíz kizárólag szivárgásmentes, szigetelt tartályban, medencében tárolható. A tároló anyagát úgy kell megválasztani, hogy az a korrózióknak ellenálljon, élettartama legalább 20 év legyen. A tárolóhely mérete legalább 4 havi mennyiség befogadására legyen alkalmas. Istállótrágyát szigetelt alapú, a csurgalékvíz összegyűjtésére szolgáló gyűjtőcsatornákkal és aknával ellátott trágyatelepen kell tárolni. A tárolókapacitásnak elegendőnek kell lenni legalább 4 havi istállótrágya tárolására.

22.§. (1) Az SZ-2 jelű szabályozási terven szabályozott területeken amennyiben a vonatkozó övezet illetve építési övezet ettől eltérően nem rendelkezik, az új épület a meglévő beépítéséhez igazodóan,

a kialakult beépítési vonalra helyezendő. Az utcai homlokvonálhoz, vagy az előkerthez kapcsolódóan csak a fő rendeltetés épülete építhető.

(2) A szabályozási terven jelölt, a telek be nem építhető részén burkolat nem helyezhető el, azt zöldfelületként kell fenntartani.

(3) Építési övezetben az építési hely – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembe vételével a következő:

a) az előkert mérete: az építési tevékenységgel érintett építési telek helye szerinti utcaszakaszon (azaz legfeljebb 2-2 azonos oldali szomszédos telket tekintve) legalább a meglévő legkisebb méret ennek hiányában 5 méter, de legfeljebb 8,0 méterre lehet a beépítés vonalát az építési helyen belül hátrahúzni.

b) az oldalkert szélessége oldalhatáron álló beépítésnél:

bb) 18,0 méter alatti kialakult telekszélességnél új épület építésénél legalább 5,0 méter, kialakult állapotnál legalább 3,5 méter, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 3,0 méternél kisebb nem lehet,

bc) 18,0 métert meghaladó telekszélességnél új épület építésénél legalább 6,0 méter, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén 4,5 méternél kisebb nem lehet.

(4) Beépítésre nem szánt övezetbe tartozó telken – a különleges területek kivételével - épület - a szabályozási terv egyéb rendelkezése hiányában - legalább 10,0 méteres elő-, oldal- és hátsókert megtartásával helyezhető el.

(5) Oldalhatáron álló beépítési módnál: a 20,0 métert meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon álló módon is el lehet helyezni.

(6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az épületek az oldalhatáron sorosan, vagy az utcai építési vonaltól minimálisan 6,0 méteres távolságban keresztszárnnyal is bővíthetnek.

17. Terepszint alatti építmények

23. § (1) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterületet legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg.

(2) A beépítésre nem szánt övezetekben a terepszint alatti építmény alapterülete nem haladhatja meg a telek legnagyobb beépíthető területének 10%-át.

18. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

24. § (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.

(2) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben új épület építése esetén a gépjárműtárolót a főépülettel egy tömegben kell elhelyezni.

(3) Önálló melléképület legnagyobb épületmagassága legfeljebb 5,5 m. Állattartó épület legnagyobb épületmagassága nem haladhatja meg az övezetben előírt legnagyobb épületmagasságot.

(5) Lakóterület építési övezeteiben állattartó épület – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik - kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el, a megengedett beépítési mérték 40 %-át meg nem haladó alapterülettel.

(6) Építési övezetében, övezetben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

19. Kerítések

25.§ (1) Kerítést a telek határvonalain, közlekedési terület felől szabályozási vonallal érintett telek esetén a szabályozási vonalon, vagy attól beljebb lehet elhelyezni.

(2) Lakó- és vegyes építési övezetek területein tömörnek nem minősülő kerítés legfeljebb 1,5 m magas lehet.

V. FEJEZET - RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

20. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

26. § A település területének beépítésre szánt területei a következők:

- a) falusias lakóterület
- b) településközpont vegyes terület
- c) kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- d) ipari gazdasági terület
- e) különleges terület.

21. Falusias lakóterület (Lf)

27. § (1) Falusias lakóterületen telkenként legfeljebb két rendeltetési egység helyezhető el.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein egy, amennyiben az építési telek területe az építési övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterület kétszerese, vagy annál nagyobb, két főépület helyezhető el.

(3) Keresztcsűrök zárt sorúan a kialakult építési vonalon építhetők, fenntarthatók, újjáépíthetők.

(4) A szabályozási terven be nem építhető területként nem jelölt hátsókerthben, kizárólag melléképület építhető, ahol épületet elhelyezni a telkek megközelítésére szolgáló hátsó, – a szabályozási terven meghatározott - mezőgazdasági út tengelyétől számított 10,0 m-t követően lehet. A mezőgazdasági úttal határos telken kerítés, a telekhatártól 1 méterre saját telken létesíthető.

(5) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

22. Településközpont vegyes terület (Vt)

28. § (1) Településközpont területen telkenként önálló, vagy egyéb rendeltetést is tartalmazó épületben legfeljebb 2 lakás helyezhető el.

(2) A településközpont területen csak olyan rendeltetés helyezhető el, melynek épületen kívüli raktározási igénye a telek beépített területének 50%-ának mértékét nem haladja meg.

(3) Az építési övezetben raktárak, garázsok az utcára közvetlenül nem nyithatók.

(2) Az építési övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a 3. melléklet tartalmazza.

23. Kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület (Gksz)

29. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató övezet, elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló legfeljebb 1 lakás alakítható ki, melynek bruttó alapterülete a 60m²-t nem haladhatja meg.

(3) A terület övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.

(4) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

24. Egyéb ipari gazdasági terület (Gip)

30. § (1) Az építési övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges - nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes – üzemek, így különösen élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátást szolgáló valamint mezőgazdasági építmények helyezhetők el.

(2) A terület építési övezeteiben kötelezően kialakítandó előkert minimális mértéke a helyi gyűjtőúttól (Köu-1) 10,0 m.

(3) A gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás is elhelyezhető de önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(4) Technológiai szempontból – kémény, siló, szárító stb. üzemeltetéséhez - szükséges építmények épületmagasság értéke 15 méter.

(5) A terület építési övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.

(6) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

25. Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari gazdasági terület (Gip)

31. § (1) A környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági ipari terület olyan nagyüzemi állattartó ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.

(2) A terület építési övezeteiben kötelezően kialakítandó előkert minimális mértéke országos mellékút (Köu-1) 10,0 m.

(3) Az építési övezetben lakás nem helyezhető el.

(4) Az épületnek nem minősülő egyéb pontszerű építmények magassága a területen megengedett legnagyobb épületmagasságot meghaladhatják, ebben az esetben az építmény megengedett legnagyobb magassága a technológiai szükségesség igazolása alapján legfeljebb 15,0 m.

(5) A terület építési övezeteiben, a szabályozási terven a telek be nem építhető területeként megjelölt területeken háromszintes növényállomány telepítendő a használatba vételig.

(7) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

26. Különleges terület – sportterület (K-Sp)

32.§ (1) Az építési övezet a jelentős területigényű, zöldterületbe-ágyazottan kialakítható sportolási rendeltetés, illetve rendeltetési célú építmények elhelyezésére szolgál. Az építési övezet elsősorban sportpálya, a szükséges parkolók és ellátó létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A meglévő telek területe tovább nem osztható.

(3) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

27. Különleges közüzemi terület (K-k)

33.§ (1) Az építési övezetben a közműellátás létesítményei – vízműkút, szennyvíztisztító telep - helyezhetők el.

(2) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

28. Különleges terület – erdei vadászház (K-vh)

34.§ (1) Az építési övezetbe az erdőben kialakult vadászházak területei tartoznak.

(2) A területen az építési övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

29. Különleges terület – ravatalozó (K-r)

35.§ (1) Az építési övezetbe a ravatalozó területe tartozik.

(2) A területen az építési övezetre vonatkozó előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

30. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

36.§ A település területének beépítésre nem szánt területei a következők:

- a) közlekedési terület,
- b) zöldterület,
- c) erdő terület,
- d) általános mezőgazdasági terület,
- e) vízgazdálkodási terület,
- f) különleges beépítésre nem szánt temető terület,
- g) különleges beépítésre nem szánt turisztikai - rekreációs terület.

31. Közlekedési és közműelhelyezési terület

37.§ (1) A területen a kialakult, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok, utcafásítás, egyéb növényzet, közlekedést kiszolgáló kereskedelmi létesítmények helyezhetők el.

(2) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:

- a) **KÖu-1:** országos mellékút, gyűjtőút
- b) **KÖu-2:** településközi út,
- c) **KÖu-3:** szánóföldi gyűjtőút,

- d) **KÖu-4:** erdészeti feltáró út,
- e) **KÖu-5:** belterületi kiszolgáló út,
- f) **KÖu-6:** önálló gyalogút
- g) **KÖu-7:** egyéb szántóföldi út.

(3) Új utak építése vagy meglévő utak kötöttség nélküli korszerűsítése esetén az e-UT 03.01.11 jelű műszaki előírást és kiegészítéseit kell figyelembe venni. A meglévő és mindkét oldalán beépített utak esetén egyedi mérlegeléssel törekedni kell a kategóriának megfelelő szolgáltatási színvonal biztosítására – a közlekedés biztonságára ügyelve.

(4) Az utak tervezési osztályai:

- a) országos mellékút: K.V.C, B.V.d-C
- b) településközi út: K.VI.C
- c) szántóföldi gyűjtőút: K.VI.C
- d) erdészeti feltáró út: K.VI.C
- e) belterületi kiszolgáló út: B.VI.d – D
- f) önálló gyalogút: (B.X.)

(5) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál – megfelelő szabályozási szélesség esetén – biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

(6) Az út kezelőjének hozzájárulása szükséges:

- a) külterületen a közút tengelyétől számított 50,
- b) gyorsforgalmi és főút esetén 100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, valamint
- c) a közút területének határától számított 10 méteren belül fa ültetéséhez vagy kivágásához,
- d) belterületen a közút mellett ipari, kereskedelmi – szolgáltató, vendéglátó építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához és a közút határától számított 2 méteren belül fa ültetéséhez vagy kivágásához.

32. Zöldterület (Zkp, Zkk)

38.§ (1) A közparkok (**Zkp**) és közkertek (**Zkk**) a belterület beépítésre nem szánt, jellemzően növényzettel fedett része, amely közhasználatú, rekreációs szerepet is betöltő, díszkertként is funkcionáló közterület.

(2) Az övezetek telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság 4,5 m.

(3) Az övezet telkeit legalább 70%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani. A zöldfelületi fedettséget, kertépítészeti terv alapján háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani.

(4) Az övezetben a növényesítést lombos fákból, cserjékből és gyepfelületből álló őshonos növényállománnyal kell elvégezni.

33. Erdő terület (Ev, Eg)

39.§ (1) Az erdőterületek övezetei **Eg-1** jelű gazdasági és az **Ev-1** jelű védelmi rendeltetésű erdőövezetek.

(2) Az **Eg-1** jelű övezetekben épületet 10,0 hektárnál nagyobb telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel lehet építeni. Az épületek legfeljebb 7,5 méter épületmagassággal építhetők. Az övezetekben kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

a) A technológiai szempontból szükséges építmények - kilátó, vadles - legnagyobb épületmagasság értéke 12 méter.

(3) Az **Ev-1** jelű övezetben elhelyezhető építmények ha máshol és másként nem létesíthető:

a) erdei kilátó, magasles.

34. Általános mezőgazdasági terület (Má)

40.§ A mezőgazdasági terület az alábbi általános mezőgazdasági övezetekre tagolódik:

- | | |
|--|-------------|
| a) általános (szántó) | Má-1 |
| b) korlátozott használatú terület (gyep, legelő) | Má-2 |
| c) gyümölcsös | Má-3 |

41.§ (1) Az **Má-1** és **Má-3** jelű általános mezőgazdasági területek, a szántóföldi, szőlő és gyümölcsstermesztési művelésű területek ahol a műveléssel összefüggő épület vagy építmény építhető.

- a) Épület, építmény a dűlőút tengelyétől minimum 10,00 m-re helyezhető el.
- b) A területen hagyományos és korszerű (csarnok) épületszerkezettel egyaránt építhető építmény.
- c) A létesítmény környezetét minimum 15 m-es sávban zöldfelületként rendezni kell.
- d) A technológiai szempontból szükséges építmények - kémény, siló - legnagyobb épületmagassága 20 méter.
- e) A birtokközpontban/kiegészítő központban legfeljebb 7,5 méter épületmagasságú épületek létesíthetők. A technológiai szempontból szükséges építmények - kémény, siló - legnagyobb épületmagassága 20 méter. A birtokközpont telkén a beépítettség a 30%-ot nem haladhatja meg.

(2) Az **Má-2** jelű korlátozott használatú mezőgazdasági területen, a gyeperdő (rét, legelő) művelés a jellemző, a legeltetési állattartást, tájékoztatást szolgáló, és a terület fenntartásához szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

(3) Az általános mezőgazdasági területek övezeteinek építési paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

35. Vízgazdálkodási terület (V)

42.§ (1) A vízgazdálkodással kapcsolatos területek az alábbiak:

- a) a **V-1** jelű vízfolyások (csatorna, árok, patak) valamint,
- b) a **V-2** jelű állóvizek (tó, tározó) telke, ill. medre a fenntartásra is alkalmas parti sávval és a hozzá kapcsolódó építményekkel.

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos építmények és a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény helyezhető el.

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembe vételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet. A vízgazdálkodási övezeteket érintő bármilyen építési munkát folytatni, területet hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján lehet. a vízi létesítményi

épületek nagyságát (beépítési mód, alapterület, épületmagasság) az épületben kialakítandó technológia igénye határozza meg, de a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 5% lehet.

(4) A vízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

(5) A területen jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

36. Különleges beépítésre nem szánt temető terület (Kb-t)

43.§ (1) Az építési övezetbe a temető területe tartozik.

(2) A temető területén, kegyeleti rendeltetésű építmények (ravatalozó, családi sírkamrák, sírboltok) helyezhetők el.

(3) A meglévő telek területe tovább nem osztható, az egységes tömb kialakulásának elősegítése érdekében telekösszevonás, telek kiegészítés végrehajtható.

(4) A megengedett legnagyobb épületmagasság harangtorony, harangláb létesítése esetén: 10,0 m.

(5) A különleges beépítésre nem szánt temető terület övezeteinek építési paramétereit a 3. melléklet tartalmazza.

37. Különleges beépítésre nem szánt turisztikai - rekreációs terület (Kb-tr)

44.§ (1) A terület a település szabadidő eltöltésre, rekreációra alkalmas területhasználatú része, ahol a terület rendeltetését szolgáló –vendéglátó, szálláshely szolgáltató épületek, lovas és sport turizmushoz kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(2) Az övezet beépítése csak közterület alakítási terv és telepítési tanulmányterv alapján kezdhető meg.

(3) A területen kialakítandó építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítendő.

(4) Az övezetben új zöldfelület kialakítása esetén kertépítészeti kiviteli tervet kell készíteni.

(5) Technológiai szempontból szükséges építmények épületmagasság értéke maximum 10 méter.

(6) A területen az övezetre vonatkozó egyéb előírásokat a rendelet 3. melléklete tartalmazza.

VI. FEJEZET - ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

45.§ (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti Nagyhajmás Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 9/2005. (VIII.19.) önkormányzati rendelete.

Nagyhajmás, 2019.

.....

.....
Molnár Norbert
polgármester

dr. Morvay Klaudia
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2019.

.....

dr. Morvay Klaudia
jegyző

1. MELLÉKLET Nagyhajmás Község Önkormányzata Képviselőtestülete rendeletéhez
SZT-1 jelű Szabályozási terv a közigazgatási terület külterületére

2. MELLÉKLET Nagyhajmás Község Önkormányzata Képviselőtestülete rendeletéhez
SZT-2 jelű Szabályozási terv a belterületre

3. MELLÉKLET Nagyhajmás Község Önkormányzata Képviselőtestülete rendeletéhez
Övezeti előírások

1.	Övezeti jel	Beépítési mód	Maximális beépíthetőség (%)	Maximális épület-magasság (m)	Kialakítható minimális telekméret (m ²)	Kialakítható min. telek-szélesség (m)	Minimális zöldfelület (%)
2.	Lakóterületek						
2.1.	Lf-K	O	30	5,0	1000	18	40
2.2.	Lf-1	O	20	5,5	1500	20	40
3.	Vegyes területek						
3.1.	Vt	SZ	50	5,5	450	12	20
4.	Gazdasági területek						
4.1.	Gksz-1	O	30	5,5	1200	20	40
4.2.	Gip-1	SZ	50	7,0	4000	30	25
4.3.	Gip-2	SZ	30	7,5	5000	40	40
5.	Különleges területek						
5.1.	Kk	SZ	40	6,5	kialakult	kialakult	40
5.2.	K-sp	SZ	20	5,0	kialakult	kialakult	60
5.3.	K-vh	SZ	40	5,0	kialakult	kialakult	40
5.4.	K-r	SZ	20	5,0	kialakult	kialakult	60

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK							
6.	Mezőgazdasági terület						
6.1.	Má-1	SZ	3	5,0	100 000	100	90
6.2.	Má-2	SZ	2	5,0	30 000	100	90
6.3.	Má-3	SZ	5	5,0	50 000	-	90
7.	Különleges beépítésre nem szánt területek						
7.1.	Kb-t	SZ	5	5,0	kialakult	kialakult	30
7.2.	Kb-tr	SZ	10	4,0	2000	18	70

4. MELLÉKLET Nagyhajmás Község Önkormányzata Képviselőtestülete rendeletéhez
Gazdasági célú haszonállat tartásra szolgáló, valamint trágyatároló építmény telepítési távolsága

	állatlétszám (db)	Állattartó építmény távolsága (méter)		
		minden állandó emberi tartózkodásra szolgáló épülettől (kivétel saját tulajdonú lakó- és gazdasági épület), valamint kúttól		oktatási, egészségügyi, szociális funkciójú épületektől
		állattartó épület	trágyatároló	
20kg-nál kisebb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (baromfi, nyúl, stb.)	-100	15	30	50
	101-2000	50	100	100
	2000 fölött	100	200	300
20-200kg közötti súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (kecske, juh, sertés, stb.)	1-10	15	30	50
	11-50	50	100	100
	50-	200	200	300
200kg-nál nagyobb súlyú állat tartására szolgáló épület, ill. az ehhez tartozó trágyatároló esetén (szarvasmarha, ló, stb.)	1-5	15	30	50
	6-30	50	100	100
	30-	200	200	300

A tenyésztett állatokat kifejlett állapotban lévő súlyuk alapján kell a megfelelő kategóriába sorolni.