

Munkaszám: Rp.I.186-1

KÓNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV SZABÁLYOZÁSI TERV

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

**Kóny község képviselő-testülete által a
13/2000.(XI.20.) sz. Önkormányzati rendelettel jóváhagyott terv**

Kóny Község Önkormányzatának

13/2000. (XI.20.)sz. önkormányzati rendelete

Kóny község Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. Tv. 16.§. /1/ bekezdésében, valamint az 1997. évi LXXVIII. Törvény 6.§. /3/ bekezdésében biztosított jogkörében a következőket rendeli el.

I. FEJEZET

1.§.

Megalkotja a helyi építési szabályzatról szóló rendeletét és elrendeli annak alkalmazását.

A rendelet az Rp.I.186-1 munkaszámú

- az SZ-J1 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz I (továbbiakban SZ-J1 terv)
- az SZ-J2 jelű Szabályozási és övezeti helyszínrajz II (továbbiakban SZ-J2 terv) tervlapokkal, mint mellékletekkel együtt alkalmazandó.

A rendelet hatálya és alkalmazása

2.§.

/1/ A rendelet hatálya Kóny község közigazgatási területére terjed ki.

/2/ A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket és területet alakítani, továbbá – a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével – műtárgyakat és más építményeket tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

Általános előírások

3.§.

/1/ A község közigazgatási területén a beépített és beépítésre szánt, illetve a beépítésre nem szánt területek határvonalát az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervek tartalmazzák.

/2/ A beépített és beépítésre szánt, illetve a beépítése nem szánt terület határának módosítását a településrendezési terv jóváhagyása után az erre vonatkozó eljárási szabályok szerint kell végrehajtani.

/3/ A beépítésre szánt területek rendeltetését a Szabályozási és övezeti helyszínrajz (SZ-J1) határozza meg.

Területfelhasználás az általános és a sajátos használat szerint
4.§.

/1/ A település igazgatási területének területfelhasználási elmei és övezetei

a., Beépített és beépítésre szánt terület

Lakóterület

- falusias lakóterület (FL)
- lakóövezet L
- intézményi övezet INT
- kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás övezete K,V,SZ

Gazdasági terület

- kereskedelmi gazdasági terület (KG)
- egyéb ipari, gazdasági terület (IG_E)
- jelentős mértékű zavaró hatású ipari, gazdasági terület (IG_Z)

Különleges terület

- temető terület (T)
- sportterület (SP)
- szabadidő park területe (SZP)

b., Beépítésre nem szánt terület

Közlekedési és közműterület

- közút terület (K)
 - főút F
 - gyűjtőút GY
 - településközi út T
 - mellékút M
 - mezőgazdasági út MG
 - gyalogos-kerékpárosút GYA
 - parkoló P

- közműterület (Kö)
- vasútterület (Va)

Zöldterület (ZT)

- közpark KP
- játszótér JT
- díszkert DK

Erdőterület (E)

- védelmi célú erdők övezete VE
- védett erdők övezete TV
- gazdasági rendeltetésű erdők övezete GA

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- Mezőgazdasági terület** (MG)
- általános mezőgazdasági övezet Á
 - gazdálkodási övezet G

- Egyéb terület**
- vízgazdálkodási terület (VT)

Szabályozási elemek

5.§.

- /1/ Kötelező szabályozási elemek
- közigazgatási terület határvonala
 - beépített és beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területek határvonala
 - területfelhasználási módok határvonala
 - szabályozási vonal
 - építési övezetek határvonala
 - építési hely határvonala
 - megszüntető jel
- /2/ A szabályozási vonal a közterületet az egyéb területfelhasználási területtől elválasztó meglévő, illetve tervezett vonal.
- /3/ A megszüntető jel az építési szempontból egynek tekintendő építési telkeken, területeken meglévő, építésjogi szempontból semmisnek tekintendő telekhatárok megjelölésére szolgál.
- /4/ Az építési hely változatai:
- általános építési hely, amelyen belül kell az összes épületet elhelyezni (- - -)
 - lakóépületek építési helye, amelyen belül kell a lakó funkciójú épületeket, továbbá a nem állattartási célú melléképületeket elhelyezni (--L- -L--)
 - állattartó épületek építési helye, amelyen belül kell az összes állattartó épületet elhelyezni (--Á- -Á--)
- /5/ Irányadó telekhatár az azonos területfelhasználású és övezeti besorolású telkek egymás közötti határvonala.
- /6/ A kötelező szabályozási elemek megváltoztatásához a szabályozási terv módosítása szükséges.

A telekalakítás szabályai**6.§.**

- /1/ A beépítésre szánt területen csak építési telek céljára lehet telket alakítani. Az újonnan kialakított és a telekalakítás után visszamaradó telek (telkek) mérete meg kell, hogy feleljen az építési övezetre előírt telekméreteknak.
- /2/ Építési telek az a telek, amely olyan szélességű közterületről közelíthető meg, amelyen a települést jellemző közművek (elektromos áram, ivóvíz, szennyvízcsatorna, gázvezeték) legalább 4,5 m-es burkolat és egyoldali csapadékvíz elvezető árok elhelyezése biztosítható.
- /3/ A beépítésre szánt területen telket alakítani csak az érintett telket (telkeket) is magába foglaló tömbre kiterjedő telekalakítási terv alapján lehet akkor, ha
 - a telekalakítás eredményeként kettőnél több telek keletkezik
 - a már kialakult telekállapotú, de nagyrészt beépítetlen tömbben az SZ-J1 terven jelölt telekhatár módosításoktól el kívánnak térni.
- /4/ A telekosztás iránya feleljen meg az SZ-J1 terven irányadó szabályozási vonallal jelölt telekalakítási irányoknak.
- /5/ Az SZ-J1 terven jelölt irányadó telekhatár az övezetre előírt telekméret megartása mellett változtatható.
- /6/ Az SZ-J1 terven az övezeti jelben „K” jellel jelölt telekméret kialakult, vagy az SZ-J1 szerint kialakítandó telekállapotot jelent.
Az így jelölt övezetbe tartozó telkek „K” jellel jelölt méretei nem csökkenthetők, kivéve az út céljára történő lejegyzést, a telekhatár kiigazítást és ha a telek átalakítását az SZ-J1 terv jelöli.

A létesítmények elhelyezésének általános szabályai**7.§.**

- /1/ Az összevonásra, telekegyesítésre jelölt telkek közül a beépített telken – amennyiben az a területfelhasználási egységre, vagy övezetre előírt legkisebb beépíthető telek paramétereinek megfelel – a telekalakítás végrehajtása előtt épület építhető a meglévő telekre számított beépíthetőségi határig úgy, hogy hátsókerti méretét – a telekalakítás végrehajtásáig – a meglévő telek határától kell számítani.
- /2/ Az SZ-J1 terven jelölt építési hely határvonala jellel ellátott építési telkek esetében csak a körülhatárolt területen belül lehet épületet elhelyezni.
- /3/ Amennyiben az SZ-J1 terv egyes tömbökben nem tartalmaz építési hely határvonalat, úgy az épületek elhelyezésére szolgáló területet az övezetre vonatkozó elő-, oldal-, és hátsókerti méretek előírásai szerint kell meghatározni.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

- /4/ Az építési telken lévő, az elsődleges használatot jelentő, a fő funkciót magukban hordozó épületek (továbbiakban főépületek) homlokzatainak egymás közötti távolsága nem lehet kevesebb az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasságnál.
- /5/ A főépület funkcióját kiegészítő épületek a melléképületek.
- /6/ Az SZ-J1 terven jelölt építési hely határának utca felőli vonalára a főépület homlokzatának – akárcsak részben – illeszkednie kell.
- /7/ Az SZ-J1 jelű tervlapon feltüntetett területeken ismert régészeti lelőhelyek találhatóak, ezért amennyiben ezeken a területeken 30 cm-nél mélyebb tereprendezésre, közműfektetésre, útépítésre, építmény-elhelyezésre kerül sor, úgy az 1997. évi CXL törvény értelmében kell eljárni.
- /8/ Utcai kerítés az SZ-J1 terv szerint meghatározott szabályozási vonalra építhető.

Védőterületek, védőtávolságok
8.§.

- /1/ A település védőterülete a védendő területének határvonalától számított 1000 m széles területsáv. Kóny és a szomszédos települések védendő területének védőterületén belül szagos, bűzös, fertőzésveszélyes tevékenység céljára szolgáló építmény csak a beruházó által beszerzett, az illetékes hatóságok jóváhagyó véleményével, az általuk meghatározott távolság betartásával építhető.
- /2/ A temető védőterülete a telekhatártól számított 50 m széles területsáv. A temető védőterületén belül kegyeletsértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem építhető.
- /3/ Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterülete a telekhatároktól számított 50 m széles területsáv. Az oktatási, nevelési, egészségügyi intézmények védőterületén belül lévő telekterületeken állattartó épület nem építhető.
- /4/ A nagyüzemi állattartó telepek védőterülete a telekhatároktól mért 500 m széles területsáv. Az állattartó épületek védőtávolságán belül új lakóterület, lakótelek nem alakítható, lakóépület nem építhető.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

/5/ Közlekedési létesítmények védőterülete

- 85. sz. főút tengelyétől számított 50,0 – 50,0 m
- 8509 sz. mellékút esetén 50,0 – 50,0 m
- 8. sz. GYSEV vasúti fővonal szélső vágányától számított 50,0 – 50,0 m

Az országos közutak és az országos közforgalmú vasútvonal védőterületére vonatkozó előírásokat a mindenkor hatályba lévő jogszabályok¹ tartalmazzák.

/6/ Közművek védőterülete

- nagynyomású gázvezetékek - csőtengelytől mért 46,0 – 46,0 m
- középnyomású gázvezetékek - 90 mm átmérő felett csőtengelytől mért 5,0-5,0 m
- 90 mm átmérő alatt csőtengelytől mért 4,0-4,0 m
- 20 kV-os elektromos vezeték – szélső vezetékszáltól mért 5,0-5,0 m széles területsáv.

a., A gázvezetékek védőterületére vonatkozó előírásokat az erre vonatkozó, mindenkor hatályba lévő jogszabályok² rögzítik.

b., A 9, 10, 12, 114, 123, 161, 188, 266/7, 266/9, 317, 324/3, 434/1, 558/13, 561/7, 567/3, 567/7, 567/8, 567/9, 567/10, 567/11, 567/12, 567/13, 567/14, 567/15, 567/16, 567/17, 567/18, 727/1, 727/2, 727/3, 727/4, 727/5, 727/6, 727/7, 838, 869/1, 876, 877, 878, 887/2, 935/1, 936/1, 936/2, 945/4, 952/58, 967/1, 970, 971, 972, 996/2, 997, 999/1, 1009/56, 1009/57, 1023/10, 1023/21, 1023/22, 1023/23, 1023/24, 1023/25, 1023/26, 1023/27, 1023/28, 1023/29, 1053/3, 1053/4, 1053/5, 1053/6, 1053/7 hrsz-ú telkeken a gázvezeték védőövezete telekhatáron belülre nyúlik. A védőövezeten belül épület nem építhető.

c., Az elektromos vezetékek védőterületére vonatkozó előírásokat az erre vonatkozó, mindenkor hatályba lévő jogszabályok³ rögzítik.

/7/ A vízfolyások (Barbacsai csatorna (Rózsás csatorna), Kölesmajor-Kepési csatorna, Kónyi csatorna) és a vízfelületek (Tündértó) védőterülete partélektől számított 6-6 m-es területsáv. A vízfolyások, vízfelületek védőterületén belül építmény nem építhető.

¹ 1988. évi I. tv., 1993. évi XX. tv.

² 6/1982. (V.6.) IpM rendelet

³ 11/1984. (VIII.22.) IpM rendelet

Környezetvédelem**9.§.**

- /1/ Levegőtisztaságvédelmi besorolás: védett I. kategória.
Fertő-Hanság NP területei: kiemelten védett kategória
- /2/ Zajvédelmi besorolás
- falusias lakóterületek: lakóterület laza beépítéssel
 - kereskedelmi-gazdasági terület: intézményterület laza beépítéssel
 - ipari-gazdasági terület: laza beépítésű lakóterülettel érintkező iparterület.
- a., A vasútvonal szélső vágányától mért 66,0-66,0 m-es területsávban a beépítésre szánt területeken zaj ellen védendő épület nem építhető.
- /3/ Vízvédelem:
- a község egész területén kötelező a közüzemi szennyvízelvezetés, illetve a szennyvízcsatorna megépültéig szennyvízszikkasztó létesítése. A szennyvízhálózat üzembe helyezése után a kommunális szennyvíztermelő létesítményeket 5 éven belül a csatornahálózatra rá kell kötni, az egyedi kommunális szennyvízkezelő létesítményeket meg kell szüntetni.
- /4/ Felszíni szennyeződésérzékenységi besorolás: felszín szennyeződésre erősen érzékeny terület.
- /5/ Hulladékékelbánás:
- a község egész területén kötelező a községi hulladékszállítás kötelező igénybevétele.
- /6/ A beépített és beépítésre szánt területeken, valamint annak határától mért 2000 m távolságon belül nőivarú nyárfa nem ültethető.
- /7/ A folyékony hulladéklerakó telepet fel kell számolni, a felhagyásra rekultivációs tervet kell készíteni.
- /8/ A felhagyott dögter rekultivációjáról gondoskodni kell.
- /9) A közigazgatási területen hulladéklerakó hely - hulladékudvar kivételével – nem alakítható ki.
- /10/ A felhagyott homokbánya területén a hulladéklerakatot meg kell szüntetni, a területet rekultiválni kell.

Táj és természetvédelem**10.§.**

- /1/ A község területén a Fertő-Hanság Nemzeti Parkhoz tartozó területek ingatlan-nyilvántartási számai:
010, 017, 018, 019/3-5, 020/3, 020/5-6, 021, 022/1-8, 023, 024, 025/1-3, 027, 028/1-3, 029/3-5, 030-033, 034/1, 034/4-10, 035-037, 038/8-12, 039, 040/3, 041, 042/2, 043/1-2, 044, 045, 046/a, 047, 048, 052, 0176, 0177, 0178/1-13, 0179, 0180/1.
A védett területeken a NP kezelési utasításában foglaltak szerint kell a területeket használni.
- /2/ Az öntözésre berendezett jó termőképességű mezőgazdasági területek más célú felhasználást el kell kerülni.
- /3/ A beépített és beépítésre szánt területek, vonalas létesítmények tájbaillesztését a topográfiai adottságokhoz való igazodással és esztétikai-vizuális célú növénytelepítéssel kell biztosítani.
- /4/ A Barbacsi-csatorna (Rózsás csatorna), a Kölesmajor, Kepési-csatorna, a Szapud-ér és a Kónyi csatorna melletti fenntartó sávot vízvédelmi gyepeként kell fenntartani.
A vízfolyások mellett a táj gazdagítása és a víz védelme céljából vízfolyáskísérő fásítást kell létrehozni.

Műemlékvédelem, helyi védelem**11.§.**

- /1/ A településen található műemlék: Nepomuki Szt. János barokk szobor

TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

12.§.

/1/ Az övezeti jel értelmezése

sajátos használat szerinti területfelhasználás kizárólagos	beépítési mód	megengedett legnagyobb beépítettség (%)		legkisebb kötelező zöldfelület (%)		funkció
		telekszélesség (m)	kialakítható legkisebb telekmélység (m)	telekszélesség (m)	legkisebb telekmélység (m)	
	megengedett legnagyobb építménymagasság (m)					

BEÉPÍTETT ÉS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

Lakóterület

13.§.

/1/ A lakóterület besorolása sajátos használat szerint:

- falusias lakóterület (FL)

/2/ A falusias lakóterület övezetei

- lakóövezet L
- intézményi övezet INT
- kereskedelmi, vendéglátói, szolgáltató övezet K,V,SZ

A falusias lakóterület építési előírásai

14.§.

/1/ Telekméreték

- A beépíthető legkisebb telek területe 400 m²
- A kialakítható legkisebb telek méreteit az övezeti előírások tartalmazzák.

/2/ Beépítés

- Oldalhatáron álló beépítésnek a 18,0 m-nél keskenyebb telken a főépületnek az építési hely beépítési oldal szerinti határán, vagy attól legfeljebb 1,0 m távolságban kell állnia.
- Az oldalhatáron álló építési hely – beépítetlen tömbben – K-Ny-i telekfekvésnél az északi oldalhatáron, É-D-i telekfekvésnél a keleti oldalhatáron áll, ha az SZ-J1 terv másként nem jelöli.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Már többnyire beépült tömbben az építési oldalhatár a tömbre jellemző beépítési oldal.

- c., 16,0 m, vagy annál keskenyebb telek esetén az oldalkert 4,0 m. Ez esetben a szomszédos telken álló építmények közötti legkisebb távolság 4,0 m lehet.

/3/ Lakóövezet (FL) L

- a., A lakóövezetben telkenként elhelyezhető

főépületként

- aa., egy darab, legfeljebb kétlakásos lakóépület
 ab., önállóan, vagy az egyik lakás helyén kialakított, az alapfokú ellátást szolgáló kereskedelmi, vendéglátó létesítmény
 ac., a lakókörnyezetet zajjal, rezgéssel, porral és légszennyező anyaggal nem zavaró, a település többi lakótömbjében szokásos mértékű gépjármű és személyforgalmat meg nem haladó vonzású kisipari, kisüzemi (mezőgazdasági, ipari) épület.

Melléképületként

- ad., lakó, kereskedelmi, vendéglátó funkciót kiegészítő gépjármű és egyéb tároló
 ae., állattartó épület
 af., kisipari műhely
- b., A telken az ad., ae., af. pontokban felsorolt épületek építhetők. Egyéb épület, építmény – kivéve a gépkocsi tárolót és a közművek műtárgyait – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10,0 m-en túl építhető, az OTÉK 31. §. /4/ bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve.
- e., Ha a gépkocsi tárolót – nem a főépülettel egy épületben – az építési helyen belül az előkert határvonaltól mérten 10 m-en belül építik, akkor azt a főépülettel megegyező utcai homlokzatvonalra kell építeni, homlokzatukat formailag össze kell kapcsolni.
 Ez esetben a gépkocsi tároló csak magastetős lehet, falazatának, héjalásának külső megjelenése a főépületéhez hasonló legyen.
- f., Önállóan épült kisüzemi termelő, tároló létesítmény utcai homlokfalának az utcai telekhatártól való távolsága nem lehet több 8,0 m-nél.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

g., Övezeti előírások

		(FL) L O 30/50 4,5 K/K/K	(FL) L SZ 30/50 4,5 K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsóker	szabadonálló 5,0 m 6,0 m 20,0 m	szabadonálló SZ-J terv szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult	kialakult kialakult kialakult
Kizárólagos használat			

		(FL) L SZ 30/50 6,0 K/K/K	(FL) L O 30/50 4,5 18/60/1000
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsóker	szabadonálló SZ-J1 szerint	Oldalhatáron álló 5,0 m 6,0 m 20,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	SZ-J1 terv szerint kialakítandó	18,0 m 60,0 m 1000 m ²
Kizárólagos használat			

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

		(FL) L O	30/50
		4,5	20/60/1200
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	Oldalhatáron álló 5,0 m 6,0 m 20,0 m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	20,0 m 60,0 m 1200 m ²	
Kizárólagos használat			

/4/ Intézményi övezet (FL) INT

- a., Az övezetben a település intézményi ellátását biztosító létesítmények helyezhetők el.
- b., Az intézményi épületben, annak működéséhez kapcsolódó 2 db lakás kialakítható.
- c., Az intézményi övezet telkén az intézményi épület mellett egy épületben megépítve, legfeljebb 60 m² alapterületű tároló épület építhető.
Állattartó épület nem helyezhető el.
- d., Az építési hely határát az övezet telkeire az SZ-J1 jelű tervlap tartalmazza.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

e., Az intézményi övezet előírásai

		FL INT O 30/50 TI 4,5 K/K/K	FL INT SZ 30/50 TI 4,5 K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsó kert	Oldalhatáron álló SZ-J1 terv szerint	szabadonálló SZ-J terv szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult	kialakult kialakult kialakult
Kizárólagos használat		Települési intézmények elhelyezésére szolgáló övezet: (igazgatási, egészségügyi, kulturális, egyházi, pénzügyi létesítmények)	Települési intézmények elhelyezésére szolgáló övezet: (igazgatási, egészségügyi, kulturális, egyházi, pénzügyi létesítmények)

		FL INT SZ 30/50 TI 6,0 K/K/K	FL INT SZ 30/50 OKT 6,0 K/K/K
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsó kert	szabadonálló SZ-J1 terv szerint	szabadonálló SZ-J terv szerint
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m	6,0 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult	kialakult kialakult kialakult
Kizárólagos használat		Települési intézmények elhelyezésére szolgáló övezet: (igazgatási, egészségügyi, kulturális, egyházi, pénzügyi létesítmények)	Oktatási, nevelési célú intézmények elhelyezése

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

/5/ Kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás övezete (FL) K,V,SZ

- a., Az övezetben a kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás létesítményei helyezhetők el.
- b., Az épületek jellege, kialakítása, anyaghasználata a település építészeti hagyományaihoz igazodó legyen.
- c., Az övezetben telkenként az épület működéséhez kapcsolódó 1 db lakás helyezhető el.
- d., Az övezet telkeire az építési hely határát az SZ-J1 terv vagy az övezeti előírások tartalmazzák.
- e., Övezeti előírások

		(FL) K,V,SZ SZ 30/50 4,5 K/K/K	(FL) K,V,SZ Z 30/50 4,5 10/25/250
Az építési hely	elhelyezkedése előkert oldalkert hátsókert	szabadonálló 5,0 m 5,0 m 5,0 m	zárt sorú 5,0 m - 10,0 m
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület %	30% 50%	30% 50%
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	4,5 m
legkisebb kialakítható telekméret	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult	10,0 m 25,0 m 250 m ²
Kizárólagos használat			

/6/ (FL) TEMPLOM

Az övezet telkén a községi templom helyezhető el.

Gazdasági terület
15.§.

/1/ A gazdasági terület besorolása sajátos használat szerint:

- kereskedelmi-gazdasági terület (KG)
- egyéb ipari-gazdasági terület (IGÉ)
- jelentős mértékű zavaró hatású ipari-gazdasági terület (IGZ)

/2/ a., A **kereskedelmi szolgáltató gazdasági** területen a főúti forgalom kiszolgálására és nem csak az alapfokú települési igények kielégítésére szolgáló, jelentéktelen mértékben zavaró hatású kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, úti kiszolgáló létesítmény építhető.

b., A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteinek előírása.

		(KG) SZ 6,0	K/K üzemanyag K/K/K töltő	(KG) SZ 6,0	30/40 K/K/K	(KG) SZ 4,5	30/50 50/70/3500
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsókert	Szabadonálló SZ-J1 terv szerint		Szabadonálló SZ-J1 terv szerint		Szabadonálló SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	kialakult kialakult		30% 50%		30% 50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság	6,0 m		6,0 m		6,0 m	
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult		kialakult kialakult kialakult		50,0 m 70,0 m 3500m ²	
Kizárólagos használat		üzemanyagtöltő					

/3/ a., Az **egyéb ipari gazdasági területen** a település méretének megfelelő nagyságú – kis munkaerő igényű, kis energia és vízfelhasználású, kis szennyvíztermelésű – termelő kisüzemek, tároló létesítmények elhelyezésére alakítható telkek.

b., A gazdasági területen a teljes terület működését, őrzését végző személyzet számára egy lakás, önálló épületben építhető.

c., Az SZ-J1 tervben jelölt helyeken és szélességben többszintes (fa, cserje) növényssávot kell telepíteni az egyes telkek beépítésével egyidőben.

d., A megengedett legnagyobb építménymagasságot technológiai építmények (szellőzők, kémények) legfeljebb 5,0 m-rel meghaladhatják.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

e., Az egyéb ipari gazdasági terület építési övezeteinek előírásai

		IGE	SZ	50/30	IGE	SZ	50/30
		7,5	60/120/7200		7,5	60/100/6000	
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsókert	Szabadonálló		Szabadonálló		SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	50% 30%		50% 30%			
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m		7,5 m			
Telekalakítás	szélesség /m/ mélység /m/ telekméret /m ² /	60,0 m 120,0 m 7200 m ²		60,0 m 100,0 m 6000 m ²			
Kizárólagos használat							

		IGE	SZ	50/30	IGE	SZ	50/30
		7,5	5000		7,5	K/K/K	
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsókert	Szabadonálló		Szabadonálló		SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	50% 30%		50% 30%			
Épület	legnagyobb építménymagasság	7,5 m		7,5 m			
Tető	legnagyobb gerincmagasság	10,0 m		10,0 m			
Telekalakítás	Legkisebb telekterület	5000 m ²		kialakult			

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

/4/a., **Jelentős mértékű zavaró hatású ipari-gazdasági** területen állattartó telep számára lehet épületeket és műtárgyakat építeni.

		IGZ SZ 4,5	30/50 K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsó kert	Szabadonálló SZ-J1 terv szerint	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület	30% 50%	
Épület	legnagyobb építménymagasság	4,5 m	
Telekalakítás	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /	kialakult kialakult kialakult	

b., Az SZ-J1 terven jelölt helyeken és szélességben – kivéve, ahol a jelölt fásítás meglévő épület, burkolat vagy műtárgy területére esik - többszintes (fa, cserje) védelmi célú növényzónát kell telepíteni – a meglévőt felújítani – a rendelet hatályba lépésétől számított két éven belül.

/5/ A gazdasági területeken az újonnan kialakítandó telkek esetében az övezeti előírásokban kötelezően előírt zöldfelület kialakítása az épületek használatba vételének feltétele. Meglévő telephelyek esetében a rendelet hatályba lépésétől számított két éven belül kell a zöldfelületeket az előírás szerint megvalósítani. A zöldfelületek legalább 40%-án olyan magasra növekvő fát kell ültetni, hogy a megengedett legnagyobb építménymagassággal megépülő épületeket a kifejlett egyed lombkorona szintje meghaladja.

Különleges terület
16.§.

/1/ A különleges terület felosztása sajátos használat szerint:

- temető terület (T)
- sportterület (SP)
- szabadidőpark területe (SZP)

/2/ a., A temető területét kizárólag a temető céljára lehet felhasználni.

b., A **temető területén** csak a sírkert és a temető működéséhez szükséges fenntartó épületek helyezhetők el. A beépítés mértéke legfeljebb 2%, az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

c., A sírkerten és az épületen kívül eső területen fásszárú növényzetet kell telepíteni. A növényzet számára fenntartott terület 10%-a leburkolható.

/3/ a., A **sportterületen** a községi sportpályák és a kapcsolódó – sporttal kapcsolatos – kiszolgáló létesítmények (öltöző, szociális épület) helyezhetők el.

b., A sportterület építési előírásai

		SP	SZ	03/90
			4,5	K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsókert		Szabadonálló 8,0 m 8,0 m 8,0 m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület		3% 90%	
Épület	legnagyobb építménymagasság		4,5 m	
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /		kialakult kialakult kialakult	

/4/ a., A **szabadidőpark területén** tó, tó körüli pihenő park, sportpályák, játszótér és a park kiszolgáló létesítményei helyezhetők el.

b., A szabadidőpark területén telket alakítani, épületeket elhelyezni csak előzetes területelőkészítés (vízrendezés, tereprendezés) után lehet.

c., A szabadidő park területén elvi építési engedély köteles mindennemű építési tevékenység, illetve indokolt esetben a tervek tervtanács elé kell vinni.

d., A szabadidőpark területének építési előírásai

		SZP	SZ	03/90
			4,5	K/K/K
Az építési hely	Elhelyezkedése Előkert Oldalkert hátsókert		Szabadonálló 10,0 m 10,0 m 10,0 m	
Beépíthetőség	legnagyobb beépítettség /%/ legkisebb zöldfelület		3% 90%	
Épület	legnagyobb építménymagasság		4,5 m	
Telekalakítás (minimális méretek)	Szélesség /m/ Mélység /m/ Telekméret /m ² /		SZ-J1 szerint	

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

méreték)		
----------	--	--

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Közlekedési és közműterület

17.§.

- /1/ Közlekedési és közműterületek az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapokon **(K)** jellel feltüntetett közútterületek, **(Va)** jellel feltüntetett vasútterület és a **(Kö)** jellel feltüntetett közműterületek.
- /2/ Az SZ-J1 jelű tervlap**on** **(K)** jellel ellátott területek a település úthálózatában betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriába tartoznak.
- (K) GY** gyűjtőutak
 - (K)** kiszolgálóút (lakóút)
 - (K) GYA** gyalogos- kerékpáros út
 - (K) P** parkoló
- /3/ A közlekedési területek szabályozási szélessége
- „M” jellel ellátott utak szabályozási szélessége meglévő, megmaradó
 - számadattal jelölt új, vagy megváltozott szélességű utak szabályozási szélességét az SZ-J1 terven jelöltnek megfelelően kell kialakítani.
- /4/ Az SZ-J2 jelű tervlap**on** **(K)** jellel ellátott területek az úthálózatban betöltött szerepük szerint az alábbi útkategóriákba tartoznak.
- (K) F** főút
 - (K) M** mellékút
 - (K) T** településközi kapcsolatot biztosító út
 - (K) MG** mezőgazdasági területeket feltáró út
- /5/ A **(Va)** jellel jelölt vasúti területeken csak a vasúti közlekedést kiszolgáló építmények helyezhetők el.
- /6/ a., Közműterület az SZ-J1 terven **(Kö)** jellel feltüntetett területek.
- b., A **(Kö) VÍZMŰ** jelű övezetben kizárólag a vízmű telephely üzemeltetéséhez szükséges épületek és kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

Zöldterület**18.§.**

- /1/ Zöldterületek az SZ-J1 tervlapon (ZT) jellel feltüntetett területek.
- /2/ A zöldterület övezetei:
- közpark KP
 - játszótér JT
 - díszkert DK
- /3/ A közparkban épület nem építhető, a melléképítmények közül a kerti építmények helyezhetők el.
- /4/ A játszótéren épület nem építhető, a melléképítmények közül, kerti építmények, játszó eszközök, pihenőhely építhető.
- /5/ A díszkertben épület nem építhető, csak köztéri dísz tárgyak, szobrok helyezhetők el.
- /6/ Az új utcákat legalább egy oldalon fásítani kell.

Erdőterület**19.§.**

- /1/ Erdőterületek a földhivatali nyilvántartási térképen erdőként, valamint az SZ-J1 és SZ-J2 jelű tervlapokon (E) jellel jelölt területek.
- /2/ Az erdőterület övezeti felosztása az erdő rendeltetése szerint:
- védelmi célú erdők övezete VE
 - védett erdők övezete TV
 - gazdasági rendeltetésű erdők övezete GA
- /3/ A védelmi célú erdők övezetében építmény nem építhető.
- /4/ A védett és gazdasági rendeltetésű erdők övezetében az elsődleges rendeltetést nem akadályozó, a turizmust, természetjárást szolgáló erdei melléképítmények, továbbá az erdőműveléshez szükséges építmények helyezhetők el.
Az épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 3,5 m, az épületek elhelyezésére alakított telek legnagyobb beépíthetősége 10 %.

Mezőgazdasági terület
20.§.

- /1/ Mezőgazdasági területek az SZ-J2 jelű tervlapon **(MG)** jellel feltüntetett területek.
- /2/ A mezőgazdasági terület övezetei:
a., Általános mezőgazdasági övezet **Á**
b., Gazdálkodási övezet **G**
- /3/ Az **általános mezőgazdasági** övezetben épület nem építhető, csak az OTÉK 32.§.-ban felsorolt létesítmények helyezhetők el.
- /4/ A **gazdálkodási övezetben** az 5 ha-t elérő vagy meghaladó nagyságú földrészleteken, annak legfeljebb 3%-os beépítésével a mezőgazdasági termelés folytatásához szükséges gazdasági épületek (géptárolószín, terménytároló épület, állattartó épület) továbbá, ha az ott folyó tevékenység indokolja lakóház építhető. Állattartó épület elhelyezésénél jelen rendelet 9.§. /2/ bekezdés előírásait figyelembe kell venni. A gazdasági épületek legnagyobb építménymagassága 6,0 m, a lakóház legnagyobb építménymagassága 4,5 m lehet.

Az épületeket a földrészlet határától legalább 10 m-re lehet építeni.

Az építmények elhelyezésének feltétele:

- nagy forgalmat indukáló létesítmény esetén a közúti megközelíthetőség biztosítása a község belső útjainak igénybevétele nélkül.
- a működéshez szükséges energia és víziközművel való ellátottság
- a környező mezőgazdasági területekre káros hatással a létesítmény és a benne folyó tevékenység nem lehet.

A használatbavételi engedély közművesítési és környezetvédelmi feltétel:

- ivóvíz ellátás
- zárt szennyvíztároló
- közüzemi hulladékelszállítás

Egyéb terület
21.§.

- /1/ Egyéb területbe tartoznak az SZ-J1 és SZ-J2 jelű terveken **(VT)** jellel jelölt vízgazdálkodási területek
- Barbocsi csatorna (Rózsás csatorna)
 - Kölesmajor-Kepési csatorna
 - Kónyi csatorna
 - Tündértó

Közműellátás
22.§.

- /1/ A lakó és gazdasági területeket legkésőbb az épületek használatba vételéig el kell látni:
- közműves villamos energiával
 - közműves ivóvízzel
 - szennyvízsikkasztóval, a község rendszer kiépülte után közműves szennyvízelvezetéssel
 - csapadékvíz elvezetésére szolgáló nyílt árokkal.
- /2/ A közműves ivóvíz hálózatot a mindenkor hatályba lévő jogszabályoknak⁴ megfelelően, azokra figyelemmel kell kialakítani.

II. FEJEZET**EGYÉB****Az építési előírások érvényessége**

- /1/ Ezen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a/..... rendelet érvényét veszti.

⁴ 35/1996.(XII.29.) BM rendelet 1. sz. melléklete 47.§. és 49.§. /1/-/3/ bekezdés