**Ostoros község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**11/2009. (V. 26.) számú**

**rendelete**

a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATról

**(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)**

Ostoros község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII tv. 6. § és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2. § felhatalmazása alapján helyi építési előírásokat állapít meg, és elrendeli azok alkalmazását.

I. FEJEZET

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. §

A RENDELET HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA

1. A rendelet hatálya kiterjed Ostoros község teljes igazgatási területére.
2. A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni – az országos érvényű rendelkezésekben foglaltak megtartása mellett – csak a szabályozási tervben és a jelen helyi építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
3. Jelen rendeletben foglalt előírások csak a szabályozási terv hitelesített másolatával együtt érvényesek, amely jelen rendelet 1. számú mellékletét képezi. (J-2).

2. §

A SZABÁLYOZÁSI TERV ELEMEI

(1) A szabályozási terv kötelező és irányadó elemeket tartalmaz.

1. A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
2. a közterületek és egyéb terület-felhasználási egységek határvonalait,
3. az építési övezetek és övezetek határvonalait, besorolását és jellemzőit,
4. a településrendezési feladatok megvalósulását biztosító előírásokat és korlátozásokat,
5. az építési vonalra és építési helyre, illetve védősávokra vonatkozó előírásokat.
6. a kötelező telekhatárokat
7. A szabályozási terven irányadónak kell tekinteni:
8. az irányadó szabályozási vonalakat,
9. az irányadó telekhatárokat,
10. és az egyéb szabályozási elemeket.

(4) A kötelező szabályozási elemektől való eltérés csak a rendelet, illetve a szabályozási terv előzetes módosítását követően engedélyezhető.

(5) Az irányadó szabályozási elemektől el lehet térni a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül is.

3. §

BELTERÜLETI HATÁR

1. A belterületek (beépítésre szánt) és külterületek (beépítésre nem szánt) meglévő, megszűnő és tervezett határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
2. A szabályozási tervvel belterületbe vonásra kerülő területek rendeltetését a szabályozási terv tartalmazza. Ezen belterületi határvonalak módosítása a fejlesztési és építési igények függvényében szakaszosan végrehajtható.
3. A belterületi határvonal a szabályozási terven jelölteknek megfelelően az alábbiak szerint módosítható:
4. belterületbe vonandó:

* 0280/23, 0280/24, 0280/25, 0280/33, 0280/35, 0280/36, 0280/37, 0280/77, 0280/78 hrsz-ú szőlő területek, illetve a 02, 0280/22, 0280/26, 0280/34 0280/74 hrsz-ú út területek szabályozási terv szerinti részei tervezett lakóterületként,
* 0152/19, 0157/1-7 hrsz-ú legelő erdő és kert területek, illetve 0109, 0156, 0165 és 0166 hrsz-ú út területek szabályozási terv szerinti részei tervezett lakóterületként,
* 0158/1 hrsz-ú legelő terület szabályozási terv szerinti része tervezett üdülőházas területként,
* 0179/16, 0181, 0189, 0192, hrsz-ú legelő és szántó területek, a 0162 és 0164 hrsz-ú erdő területek, a 0161, 0178, 0188, hrsz-ú út területek, a 0160/1-20, 0179/2, 0179/4-9, 0179/11-55 hrsz-ú területek és a 0163 hrsz-ú patak terület szabályozási terv szerinti részei tervezett lakó, kereskedelmi gazdasági, különleges gazdasági, turisztikai erdő, zöld, vízgazdálkodási valamint közlekedési és közműterületként,
* 05/3, 05/12 c hrsz-ú szántó területek temető különleges területként,
* 05/12 a, b hrsz-ú erdő és legelő területek turisztikai erdőként,
* 02, 05/6 és 2195 hrsz.-ú utak, a 0144 hrsz.-ú Ostoros-patak, valamint a meglévő belterületi határvonal által körülhatárolt terület, lakóterület, településközpont vegyes terület, különleges intézményterület, zöldterület, egészségügyi erdő terület, valamint közúti közlekedési terület céljára.

(4) A tartalék beépítésre szánt területek csak a területre készítendő szabályozási terv alapján vonhatók belterületbe, illetve építhetők be az alábbiak szerint:

1. területfelhasználás megváltoztatható:

- 675 hrsz-ú temető terület településközpont vegyes területre.

(5) A szabályozási terv által kötelező részletes szabályozási tervkészítésre kijelölt területei nagy távlatra tervezett üdülőterületek, amelyek csak a készítendő részletes szabályozási terv alapján vonhatók belterületbe, addig is a területen lévő szántó területek művelési ága nem változtatható meg.

(6) A területeket belterületbe vonásig, illetve a területfelhasználás megváltoztatásáig az eredeti (mezőgazdasági, erdő) rendeltetésének megfelelően kell használni úgy, hogy az a rendezési tervben meghatározott célok megvalósítását ne akadályozza, ne nehezítse, és ne tegye költségesebbé.

## II. FEJEZET

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

4. §

1. A beépítésre szánt területek terület-felhasználási egységei építési övezetekre tagozódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
2. A beépítésre szánt területek építési használatuk szerint az alábbiak:
3. lakóterület
4. vegyes terület
5. gazdasági terület
6. üdülőterület
7. különleges terület

LAKÓTERÜLET

5. §

1. A lakóterületek építési használatuk jellege és beépítési szintterület-sűrűsége alapján falusias lakóterületek (FL) (Lf), amelyeken legfeljebb kétlakásos lakóépületek, mezőgazdasági és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület
2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület
4. szálláshely szolgáltató épület
5. kézműipari építmény
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
7. sportlétesítmény

(3) A lakóterületek építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza.

6. §

FL O 30 FL O 30 építési övezet

K 550 , K 700

1. Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: oldalhatáron álló.

(saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető )

1. A kialakítható legkisebb telekterület: 550, illetve 700 m2 (szabályozási terv szerint), az új építési telkek legkisebb szélessége 14 m, amely szükség esetén a szomszédos telkek telekcsoport újraosztásával történő nyeles telkek kialakításával is biztosítható.
2. A meglévő telken álló épületek átalakításánál, bővítésénél az oldalkert megengedett legkisebb szélessége, illetve a szomszédos telkeken elhelyezkedő építmények közötti legkisebb távolság a bővítmény, valamint tetőtér-beépítés esetén 6 méter. Ettől eltérni egyedi esetben csak az érdekelt tűzvédelmi szakhatóság szakvéleménye alapján lehet.

1. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
2. A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság: kialakult.

(az építménymagasság a két szomszédos telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb + 1 m-rel térhet el. )

1. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
2. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)
3. A terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
4. Az építési övezetben az épület a beépítési oldalhatártól 1 m-re is elhelyezhető, ha azt a telek szabályos csapadékvíz elvezetése indokolja.

(10) Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (38-45°) magastetővel kell kialakítani, cserépfedéssel.

(11) Az építési övezet építési telkein:

1. az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
2. és a melléképítmények

elhelyezhetők.

7. §

FL O 75 építési övezet

4,5 K

(1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: oldalhatáron álló.

1. A kialakítható legkisebb telekterület: legalább a kialakult telekméret.
2. Az építési övezetben az oldalkert megengedett legkisebb méretét, a szomszédos telkeken lévő épületek közötti megengedett legkisebb távolságot, és az épületek kialakítására vonatkozó előírásokat (tekintettel a megtartandó keskeny telekstruktúrára és az épületek hagyományos építészeti megjelenésére) az építésügyi hatóság az érdekelt tűzvédelmi szakhatóság szakvéleménye alapján egyedileg is meghatározhatja.
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 75 %
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
5. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 10 %
6. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)
7. A terepszint alatti építmények alapterülete a kialakulthoz képest nem növelhető.
8. Az építési övezet építési telkein az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, tetőformája konty vagy csonkakonty tető, tetőhajlásszöge 40-45°, tetőfedése cserép lehet.
9. Az építési övezet építési telkein:
10. az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
11. és a melléképítmények

elhelyezhetők.

8. §

FL O 30 építési övezet

6,0 650

(1) Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: oldalhatáron álló.

(2) A kialakítható legkisebb telekterület: 650 m2.

(3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.

1. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.

(5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.

(6) Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)

1. A terepszint alatti építmény alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.

(8) Az építési övezet építési telkein az épületek tetőgerinc iránya az utcára merőleges, tetőhajlásszöge 38-45°, tetőfedése cserép legyen.

(9) Az építési övezet építési telkein:

1. az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
2. és a melléképítmények,

elhelyezhetők.

9. §

FL SZ 30 építési övezet

5,5 550

1. Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: szabadon álló.

(2) A kialakítható legkisebb telekterület: 550 m2

(3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %

(4) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m. (pince + földszínt + tetőtér)

1. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.

(6) Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)

(7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.

1. Az épületek tetőgerinc iránya az utcára (telek utcai homlokvonalára) merőleges, a tetőformája nyeregtető vagy csonka kontytető, tetőhajlásszöge 38-45° legyen. A legalább egy oldalán 16 méternél kisebb utcai homlokvonallal rendelkező telkeken (a 2548. hrsz.-ú telek kivételével), valamint a 2566., 2572., 2586. és 2592. hrsz.-ú telkeken, a legalább három egymás melletti épület tetőhajlásszöge 28-35° is lehet, kontytetővel. A nyeles telken bármilyen tetőforma alkalmazható.
2. Oldalirányú épületszárny az utcai építési vonaltól legalább 1,0 méterrel hátrább létesíthető, az oldalirányú tető gerincmagassága nem lehet nagyobb az utcára merőleges irányú tető gerincmagasságánál.
3. Az építési övezetben az építési telken egy épülettömeg létesíthető. ( Az épületek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerinti gépjárműtárolót is a lakóépülettel egy tömegben – nem pinceszínten – kell elhelyezni. )
4. Az építési telkek utcai homlokvonalán létesítendő kerítése legfeljebb 1,2 m magasságú (maximum 30 cm-es szintugrásokkal) fa betétes, vagy élő sövény legyen. Az építési telek összes kerítése csak áttört jellegű lehet.
5. Az építési övezetben haszonállattartás és telepengedélyhez kötött tevékenység nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség nem építhető.
6. Az építési övezetben az épületek tetőfedése elsősorban cserép (színében lehetőleg vörös vagy natúr), homlokzata elsősorban vakolt, fehér vagy az alábbi árnyalatokra színezett: Total Haering Festékgyártó Kft. által kiadott homlokzatfesték színtáblázat szerinti 301-12 MU, 301-13 MU, 301-15 MU, 304-12, 304-13, 304-15, 307-12 MU, 307-13 MU, 307-15 MU, 310-12 MU, 310-13 MU, 310-15 MU, 312-13, 312-15, 316-10 MU, 316-12 MU, 316-15 MU, 319-12 MU, 319-15 MU, 322-12 MU, 322-15 MU, 325-15 MU, 328-13 MU, 328-15 MU, 331-12, 331-13, 331-15, 334-12 MU, 334-13 MU, 334-15 MU, 337-12 MU, 337-13 MU, 337-15 MU, 338-15, 340-10 MU, 340-12 MU, 340-15 MU, 342-15, 343-10 MU, 343-11 MU, 343-12 MU, 343-15 MU, 346-10 MU, 346-12 MU, 346-15 MU, 349-7, 349-8, 349-10, 349-12, 349-15, 352-10 MU, 352-12 MU, 352-15 MU, 353-15, 355-10 MU, 355-12 MU, 355-15 MU, 358-11, 358-12, 358-15, 361-11 MU, 361-12 MU, 361-15 MU, illetve más színtáblázat szerinti, fentiekkel megegyező színű lehet.
7. Az építési övezet építési telkein a melléképítmények elhelyezhetők, kivéve: haszonállattartásra és telepengedélyhez kötött tevékenységek végzésére szolgáló melléképítmények, árnyékszék, terepszínt feletti ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló melléképítmények.

10. §

Lf

|  |  |
| --- | --- |
| SZ | 30 |
| 6,0 | 700 |

Lf

|  |  |
| --- | --- |
| SZ | 30 |
| 6,0 | 900 |

építési övezet előírásai

1. Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: szabadon álló.
2. A kialakítható legkisebb telekterület: 700 m2, vagy 900 m2 (szabályozási terv szerint).
3. A telek szélessége, ahol a szabályozási terv lehetővé teszi, 24 és 40 m között változhat.
4. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
5. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
6. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %
7. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. Ha a terepviszonyok miatt az épületek tetőfelületéről lefolyó csapadékvizét nem lehet az utcai csapadékvíz-csatornába vezetni, a hátsókertben méretezett csapadékvíz-tározó medence építendő. A telek végében kiépített felszíni csapadékvíz-elvezető földárok fenntartása a telektulajdonosok feladata.
8. A terepszint alatt (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alápincézhetők.
9. Az építési övezetben az építési telken legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, amely egy épülettömeggel alakítandó ki, más funkciójú épület nem építhető. (Az épületek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. §. (1.) bekezdése szerinti gépjárműtárolót is a lakóépülettel egy tömegben kell elhelyezni. A gépjárműtároló pinceszinten csak utca felé meredeken lejtő telek esetében helyezhető el.)
10. Az építési telkek utcai homlokvonalán kerítés építése nem kötelező. Az utca és udvar elválasztó kerítése az épület utcai homlokvonalában is építhető, tekintettel a szomszédos kerítések kialakítására is. Az utcai kerítések legfeljebb 1.3 méter magas, természetes építőanyagokból épült, áttört jellegűek legyenek. Az oldal és hátsó telekhatárokon természetes építőanyagokból zártabb jellegű kerítések is építhetők az utcától mért 10 méteren túl. A kerítések élő sövénnyel kiválthatók.
11. Az építési övezetben az egyszintes (vagy tetőtér-beépítéses) épületek tetőhajlásszöge 25-35°, a kétszintes épületek tetőhajlásszöge pedig 20-30° lehet. Az építési övezetben az épületek tetőfedése cserép, homlokzata vakolt, fehér vagy meleg tónusú, halvány színű legyen, kivéve a rózsaszín, lila, kék és zöld árnyalatait.
12. Az építési övezetben a hátsókert mélysége, illetve saroktelek esetén az egyik oldalkert szélessége legalább 12 méter lehet. A hátsókertben, illetve saroktelek esetében az egyik oldalkertben a szükséges védőtávolságok megtartásával a (12.) bekezdésben nem tiltott lakó funkcióhoz kapcsolódó építmények elhelyezhetők. (pl.: fürdőmedence, kerti pavilon, lugas, épített tűzrakó-hely, stb.)
13. Az építési övezet építési telkein a melléképítmények elhelyezhetők, kivéve: haszonállattartásra és telepengedélyhez kötött tevékenységek végzésére szolgáló melléképítmények, árnyékszék, növényház (üvegház), fóliasátor, terepszint feletti ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló melléképítmények. Az építési övezetben haszonállattartás és telepengedélyhez kötött tevékenység nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség nem építhető.

11. §.

Lf

|  |  |
| --- | --- |
| SZ | 30 |
| 6,0 | 750 |

építési övezet előírásai

1. Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: szabadon álló.
2. A kialakítható legkisebb telekterület: 750 m2 (A telek szélessége, ahol a szabályozási terv lehetővé teszi, 24 és 40 m között változhat.)
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
5. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
6. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. Ha a terepviszonyok miatt az épületek tetőfelületéről lefolyó csapadékvizét nem lehet az utcai csapadékvíz-csatornába vezetni, a hátsókertben méretezett csapadékvíz-tározó medence építendő. A telek végében kiépített felszíni csapadékvíz-elvezető földárok fenntartása a telektulajdonosok feladata.
7. A terepszint alatti (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alápincézhetők.
8. Az építési övezetben az építési telken legfeljebb kétlakásos lakóépület építhető, amely egy épülettömeggel alakítandó ki, az OTÉK 14. §. (2.) bekezdésében foglalt egyéb funkciójú épület építhető. (Az épületek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. §. (1.) bekezdése szerinti gépjárműtárolót is a lakóépülettel egy tömegben kell elhelyezni. A gépjárműtároló pinceszinten csak utca felé meredeken lejtő telek esetében helyezhető el.)
9. Az építési telkek utcai homlokvonalán kerítés építése nem kötelező. Az utca és udvar elválasztó kerítése az épület utcai homlokvonalában is építhető, tekintettel a szomszédos kerítések kialakítására is. Az utcai kerítések legfeljebb 1,3 méter magas, természetes építőanyagokból épült, áttört jellegűek legyenek. Az oldal és hátsó telekhatárokon természetes építőanyagokból zártabb jellegű kerítések is építhetők az utcától mért 10 méteren túl. A kerítések élő sövénnyel kiválthatók.
10. Az építési övezetben az egyszintes (vagy tetőtér-beépítéses) épületek tetőhajlásszöge 25-35°, a kétszintes épületek tetőhajlásszöge pedig 20-30° lehet. Az építési övezetben az épületek tetőfedése cserép, homlokzata vakolt, fehér vagy meleg tónusú, halvány színű legyen, kivéve a rózsaszín, lila, kék és zöld árnyalatait.
11. Az építési övezetben a hátsókert mélysége, illetve saroktelek esetén az egyik oldalkert szélessége legalább 12 méter lehet. A hátsókertben, illetve saroktelek esetében az egyik oldalkertben a szükséges védőtávolságok megtartásával a (12.) bekezdésben nem tiltott lakó funkcióhoz kapcsolódó építmények elhelyezhetők. (pl.: fürdőmedence, kerti pavilon, lugas, épített tűzrakó hely, stb.)
12. Az építési övezet építési telkein a melléképítmények elhelyezhetők, kivéve: haszonállattartásra és telepengedélyhez kötött tevékenységek végzésére szolgáló melléképítmények, árnyékszék, növényház (üvegház), fóliasátor, terepszint feletti ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló melléképítmények. Az építési övezetben haszonállattartás és telepengedélyhez kötött tevékenység nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség nem építhető.

12. §.

Lf

|  |  |
| --- | --- |
| Z | 45 |
| 6,0 | 300 |

építési övezet előírásai

1. Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: zártsorú.
2. A kialakítható legkisebb telekterület: 300 m2.
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45 %.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m.
5. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
6. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. Ha a terepviszonyok miatt az épületek tetőfelületéről lefolyó csapadékvizét nem lehet az utcai csapadékvíz-csatornába vezetni, a hátsókertben méretezett csapadékvíz-tározó medence építendő.
7. A terepszint alatti (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alápincézhetők.
8. Az építési övezetben az építési telken egy épülettömeg létesíthető. (Az épületek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. §. (1.) bekezdése szerinti gépjárműtárolót is a lakóépülettel egy tömegben kell elhelyezni. A gépjárműtároló pinceszinten nem építhető.
9. Az építési telkek utcai homlokvonalán kerítés építése nem kötelező. Az utcai kerítések legfeljebb 1,3 méter magas, természetes építőanyagokból épület, áttört jellegűek legyenek. A kerítések élő sövénnyel kiválthatók.
10. Az építési övezetben az épületek tetőhajlásszöge 30-40° lehet. Az építési övezetben az épületek tetőfedése cserép, homlokzata vakolt, fehér vagy meleg tónusú, halvány színű legyen, kivéve a rózsaszín, lila, kék és zöld árnyalatait.
11. Az építési övezetben a hátsókert megengedett legkisebb mélysége 6 méter lehet. A hátsókertben a szükséges védőtávolságok megtartásával a (12.) bekezdésben nem tiltott lakó funkcióhoz kapcsolódó építmények elhelyezhetők. (pl.: fürdőmedence, kerti pavilon, lugas, épített tűzrakó-hely, stb.)
12. Az építési övezet építési telkein a melléképítmények elhelyezhetők, kivéve: haszonállattartásra és telepengedélyhez kötött tevékenységek végzésére szolgáló melléképítmények, árnyékszék, növényház (üvegház), fóliasátor, terepszint feletti ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló melléképítmények. Az építési övezetben haszonállattartás és telepengedélyhez kötött tevékenység nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség nem építhető.

13. §

FL Z 45 építési övezet

5,5 250 ,

1. Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: zártsorú.
2. A kialakítandó legkisebb telekterület: 250 m2
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 45 %

(4) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m. (pince + földszint + tetőtér)

(5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.

1. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)
2. A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
3. Az épületek tetőgerinc iránya a kialakult beépítésű utcáknál az utcával párhuzamos, az új utcában az utcára merőleges, tetőformája nyeregtető, tetőhajlásszöge 38-45° legyen.
4. Az utcára merőleges gerincirányú épületen oldalirányú épületszárny az utcai építési vonaltól legalább 1,5 méterrel hátrább létesíthető, az oldalirányú tető gerincmagassága nem lehet nagyobb az utcára merőleges irányú tető gerincmagasságánál.
5. Az építési övezet építési telkein egy épülettömeg létesíthető. (Az épületek rendeltetésszerű használatához az OTÉK 42. § (1) bekezdése szerinti gépjárműtárolót is a lakóépülettel egy tömegben – nem pinceszinten – kell létesíteni.)
6. Az építési telkek utcai homlokvonalán létesítendő kerítése egységes és tájba illő, legfeljebb 1 m magas fakerítés vagy élősövény legyen.
7. Az építési övezetben a haszonállattartás és telepengedélyhez kötött tevékenység nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség nem létesíthető.
8. Az építési övezetben az épületek tetőfedése cserép, homlokzata vakolt, fehér vagy halvány színű legyen.
9. Az építési övezet építési telkein a melléképítmények elhelyezhetők, kivéve: haszonállattartásra, és telepengedélyhez kötött tevékenységek végzésére szolgáló melléképítmények, árnyékszék, terepszínt feletti ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló melléképítmények.
10. Az építési övezetben, az új utcában az előkert előírt mélysége 3,5 m.

14. §.

FL Z 75 építési övezet

5,0 K ,

(1) Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: zártsorú.

(2) A kialakítható legkisebb telekterület: legalább a kialakult telekméret.

(3) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 75 %

(4) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m.

(5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 10 %.

(6) Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)

1. A terepszint alatti építmények alapterülete a kialakulthoz képest nem növelhető.

(8) Az épületeket az építési övezetben az utcával párhuzamos tetőgerinccel, 40-45°-os magastetővel kell ellátni, cserépfedéssel.

(9) Az építési övezet építési telkein:

1. az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
2. és a melléképítmények

elhelyezhetők.

VEGYES TERÜLET

15. §

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

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

1. lakóépület
2. igazgatási épület
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület
4. egyéb közösségi, szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges
5. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
6. sportépítmény

(3) A településközpont vegyes terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

16. §

TV O 40 építési övezet

K 550

1. Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: oldalhatáron álló.

(saroktelken szükség esetén az épület szabadon állóan is elhelyezhető)

1. A kialakítható legkisebb telekterület: 550 m2.
2. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40 %.

(4) A megengedett legkisebb/legnagyobb építménymagasság : kialakult.

(az építménymagasság a két szomszédos telken lévő épület építménymagasságának átlagától legfeljebb + 1 m-rel térhet el.)

(5) Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 10 %.

(6) Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)

(7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.

1. Az épületeket az építési övezetben kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű (38-45°) magas tetővel kell kialakítani, cserépfedéssel.
2. Az építési övezet építési telkein:
3. az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épületek,
4. és a melléképítmények

elhelyezhetők.

17. §.

Vt

|  |  |
| --- | --- |
| SZ | 35 |
| 6,5 | 700 |

építési övezet előírásai

1. Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló.
2. A kialakítható legkisebb telekterület: 700 m2.
3. A beépítettség legnagyobb mértéke: 35 %.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,5 m.
5. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 10 %.
6. Az építési telek csak a teljes közművesítettség esetén építhető be.
7. A terepszint alatti (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alápincézhetők.
8. Az építési telek utcai homlokvonalán kerítés építése nem kötelező. Az utcai kerítések legfeljebb 1,3 méter magas, természetes építőanyagokból épült, áttört jellegűek legyenek. A kerítések élő sövénnyel kiválthatók.
9. Az építési övezetben az épületek tetőhajlásszöge 25-35° lehet. Az építési övezetben az épületek tetőfedése cserép, homlokzata vakolt, fehér vagy meleg tónusú, halvány színű legyen, kivéve a rózsaszín, lila, kék és zöld árnyalatait.
10. Az építési övezetben a hátsókert mélysége, illetve saroktelek esetén az egyik oldalkert szélessége legalább 12 méter lehet. A hátsókertben, illetve saroktelek esetében az egyik oldalkertben a szükséges védőtávolságok megtartásával a (12.) bekezdésben nem tiltott lakó funkcióhoz kapcsolódó építmények elhelyezhetők. (pl.: fürdőmedence, kerti pavilon, lugas, épített tűzrakó-hely, stb.)
11. Az építési övezet építési telkein a melléképítmények elhelyezhetők, kivéve: haszonállattartásra szolgáló melléképítmények, árnyékszék, növényház (üvegház), fóliasátor, terepszint feletti ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló melléképítmények. Az építési övezetben haszonállattartás nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség nem építhető.

GAZDASÁGI TERÜLET

18. §

1. A gazdasági terület kereskedelmi, szolgáltató terület (KG), amely elsősorban a nem jelentős zavaró hatású (lakókörnyezet egészségét nem zavaró, veszélyeztető) gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, a védőtávolságok biztosításával.
2. A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:
3. mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület
4. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,
5. egyéb irodaépületek,
6. üzemanyagtöltő,
7. sportlétesítmény
8. A kereskedelmi, szolgáltató terület határait a szabályozási terv tartalmazza.

19. §

KG SZ 30 építési övezet

K 2000

1. Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló.
2. A kialakítható legkisebb telekterület: 2000 m2.
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: kialakult
5. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 20 %.
6. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)

(7) A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.

20. §

KG SZ 40 építési övezet

7,5 2000

1. Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló.
2. A kialakítható legkisebb telekterület: 2000 m2.
3. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30 %.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m.
5. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 20 %.
6. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)
7. Terepszint alatti (épülettől különálló) építmények nem építhetők.

##### ÜDÜLŐ TERÜLET

21. §

1. Az üdülőterület üdülőházas terület (ÜÜ), amely elsősorban üdülőépület elhelyezésére szolgál.

(2) Az üdülőterületen elhelyezhető:

1. üdülőépület
2. a terület igényei szerinti parkolók, garázsok
3. igény szerinti sportépítmények

(3) Az üdülőterület határait a szabályozási terv tartalmazza.

22. §

ÜÜ SZ 25 építési övezet

10,0 7500

1. Az építési övezetben az építési telek beépítési módja: szabadon álló
2. A kialakítható legkisebb telekterület: 7500 m2.
3. A beépítettség legnagyobb mértéke: 25 %.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,0 m.
5. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
6. Az építési telek csak a teljes közművesítettség esetén építhető be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)
7. A terepszint alatti (épülettől különálló) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 25 %-a lehet.
8. Az építési övezetben haszonállattartás nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség, melléképítmény nem építhető.
9. Az építési övezetben csak az üdülési igények kielégítését szolgáló melléképítmények helyezhetők el.

KÜLÖNLEGES TERÜLET

23. §

1. Különleges terület a különleges intézmény (Ki) terület, a különleges sport (Ks) terület, a pincés különleges (PK) terület, a gazdasági különleges (GK) terület, a házikertes különleges (HK) terület, a temető különleges (TK) terület, a nyersanyaglelőhely különleges (NK) terület, és a rekultiválandó kommunális hulladéklerakó (H) területe.
2. A különleges terület építési övezeti határait a szabályozási terv tartalmazza.

24. §.

Ki különleges intézmény építési övezet

|  |  |
| --- | --- |
| SZ | 40 |
| 7,5 | 10000 |

1. A különleges intézmény építési övezetben elhelyezhető:

* időskorúak ápoló-gondozó otthona,
* szociális,
* gyermekvédelmi,
* egészségügyi intézmények
* igény esetén szolgálati lakások, egyházi létesítmények létesíthetők, amelyek az intézményépülettel harmonizáló épülettömeggel építendők.

1. Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: szabadon álló
2. A kialakítható legkisebb telekterület: 10000 m2
3. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m.
4. A megengedett legnagyobb beépítettség: 40 %.
5. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be.
6. Az építési telek legkisebb zöldfelület: 40 %.
7. A terepszint alatti (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alápincézhetők.
8. Az építési telek utcai homlokvonalán kerítés építése nem kötelező. Az utcai kerítések legfeljebb 1,3 méter magas, természetes építőanyagból épült, áttört jellegűek legyenek. A kerítések élő sövénnyel kiválthatók.
9. Az építési övezetben az épületek magastetővel építendők. Az építési övezetben az épületek tetőfedése cserép, homlokzata vakolt, fehér vagy meleg tónusú, halvány színű legyen, kivéve a rózsaszín, lila, kék és zöld árnyalatait.
10. Az építési övezetben haszonállattartás, és telepengedélyhez kötött tevékenység nem folytatható, ilyen rendeltetésű helyiség nem építhető.

25. §.

Ks, különleges sport építési terület

|  |  |
| --- | --- |
| SZ | 10 |
| 12 | 20000 |

1. A különleges sport építési övezetben elhelyezhető mindenféle sportolást kiszolgáló épület és építmény.
2. Az övezetben a beépítés módja: szabadon álló.
3. A kialakítható legkisebb telekterület: 20000 m2.
4. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10 %.
5. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 12 m.
6. Az építési telek csak teljes közművesítettség esetén építhető be.
7. Az építési telek legkisebb zöldfelülete: 40 %.
8. A terepszint alatti (épület határoló falain kívüli) építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet, az épületek az adottságok függvényében alápincézhetők.
9. Az építési telek utcai homlokvonalán kerítés építése nem kötelező. Az utcai kerítések legfeljebb 1,3 méter magas, természetes építőanyagokból épült, áttört jellegűek legyenek. A kerítések élő sövénnyel kiválthatók.
10. Az építési övezetben az épületek magastetővel építendők.
11. Az építési övezetben haszonállattartás nem folytatható.

26. §

PK pincés különleges építési övezet

1. Az építési övezetben csak pince előtető építhető.
2. Az előtető utcával, illetve partfallal párhuzamos gerincirányú, legfeljebb 2,0 méter kinyúlású, 2,2 -2,6 m ereszmagasságú félnyeregtető lehet, 25-35°-os tetőhajlásszöggel, cserépfedéssel. Az előtető csak természetes alapanyagokból épülhet, natúr színben, a partfal fehérre meszelhető.
3. Az építési övezetben törekedni kell a régi pincelakások hagyományos homlokzati előtető kialakítására, a partfal kialakult architektúrájának megóvására.
4. A megengedett legkisebb telekterület: kialakult telekterület.

27. §.

GK gazdasági különleges építési övezet

1. Az építési övezet építési telkein csak pincéhez kapcsolódó szőlőfeldolgozó gazdasági épület építhető.
2. Az építési övezetben az építési telkek beépítési módja: zártsorú
3. A kialakítható legkisebb telekterület: kialakult telekterület.
4. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m.
5. Az építési telkek csak a teljes közművesítettség esetén építhetők be. (nyílt árokrendszerű csapadékvíz elvezetéssel)
6. Az épületek tetőgerinc iránya utcára merőleges, tetőhajlásszöge 40-45°, tetőformája nyeregtető, tetőfedése cserép legyen.
7. A gazdasági épület a meglévő partfal vonalától legfeljebb 7,5 méterre nyúlhat ki, az építési telek utcai homlokvonalától legalább 5 méterre lehet.

28. §.

HK házikertes építési övezet

1. Az építési övezet építési telkein csak pince építhető.
2. A kialakítható legkisebb telekméret: kialakult telekméret.
3. A terepszínt alatti pince alapterülete legfeljebb a telekterület 10 %-a lehet.

29. §

##### TK temető különleges építési övezet

1. Az építési övezetben csak a temetkezéssel kapcsolatos építmények helyezhetők el.
2. Az építési övezetben a beépítés módja: szabadon álló
3. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.
4. A megengedett legkisebb zöldfelület: 40 %.

30. §

##### NK nyersanyaglelőhely különleges övezet

1. Az övezet a felhagyott kőolajkutak területét jelöli ki.
2. Az övezetben épület nem építhető.

31. §.

##### H kommunális hulladéklerakó különleges övezet

1. Az övezet a rekultiválandó kommunális hulladéklerakó területét jelöli ki.
2. A rekultivációt a kistérségi kommunális hulladéklerakó üzembe helyezését követően azonnal meg kell kezdeni, a vonatkozó jogszabályok betartásával.
3. Az övezetben épület nem építhető.

## III. FEJEZET

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

32. §.

(1) A beépítésre nem szánt területek terület-felhasználási egységei övezetekre tagolódnak, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

(2) A beépítésre nem szánt területek használatuk szerint az alábbiak:

1. közlekedési és közmű terület
2. zöldterület
3. erdőterület
4. mezőgazdasági terület
5. vízgazdálkodási terület

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

33. §

1. A közlekedési és közműterületek (KK) (Köu) határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
2. A közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és a helyi közutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével -, a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
3. A közlekedési területen elhelyezhetők:
4. a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények
5. és a szabályozási terven jelölt építési hely határvonalán belül: kereskedelmi,

szolgáltató, vendéglátó épületek

1. Az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.
2. Az övezetben az épületeket kialakult gerincirányú és tetőhajlásszögű magas tetővel kell kialakítani, cserépfedéssel.
3. Az országos mellékutak külterületi szakaszai mentén, annak tengelyétől számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.
4. A közlekedési területek út mintakeresztszelvényeit a helyi építési szabályzat 1. számú melléklete tartalmazza.

ZÖLDTERÜLET

34. §

1. A zöldterületek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
2. A zöldterület (Z) az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
3. A zöldterületen elhelyezhető:
4. a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, szánkópálya)
5. a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges épület (szociális blokk, öltöző, sportszer kölcsönző, kisgép tároló, stb…)
6. A zöldterületen elhelyezhető épületek beépítési módja: szabadon álló.
7. A zöldterületen épületek legfeljebb 2 %-os beépítettséggel helyezhetők el.

(6) A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.

ERDŐTERÜLET

35. §

1. Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint: gazdasági erdő (GE) terület, szociális- turisztikai erdő (TE) (Ee) terület, és tervezett védett erdő (VE) terület.
2. Az erdőterületek övezeteinek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.

36. §

GE gazdasági erdő övezet

(1) A gazdasági erdő övezetben elhelyezhető:

a) az erdő rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény,

b) és a vadgazdálkodás célját szolgáló építmény.

(2) Az övezetben a telek beépítési módja: szabadon álló.

1. A beépíthető telek legkisebb területe: 100.000 m2 ( 10 ha )
2. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5 %
3. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.

37. §

TE (Ee) szociális, turisztikai erdő övezet

1. A szociális, turisztikai erdő övezetben elhelyezhető:
2. az erdő rendeltetésszerű használatához és fenntartásához szükséges építmény.
3. sétaút, pihenőhely, esőbeálló, kilátó
4. Az övezetben a telek beépítési módja: szabadon álló.
5. A beépíthető telek legkisebb területe: 100.000 m2 ( 10 ha )
6. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %.
7. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m.
8. Az övezetben csak tájba illő építmények helyezhetők el, az erdő növényállománya megőrzendő.

38. §

VE tervezett védett erdő terület

A tervezett védett erdő területen épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

39. §

1. A mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági övezet (MG), kertes mezőgazdasági övezet (MK), illetve szabadidős mezőgazdasági övezet (MS), melynek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
2. A mezőgazdasági terület a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolási építményei elhelyezése céljára szolgáló terület.

40. §

MG általános mezőgazdasági övezet

1. Az MG övezetbe a mezőgazdasági termelésre szolgáló szántó, gyep, rét, legelő, gyümölcsös, szőlő, kert és nádas megnevezésű földrészletek tartoznak.
2. Az övezetben elhelyezhető:
3. legalább 5 ha (50.000 m2) nagyságú szőlő művelési ágú földrészleten a szőlőfeldolgozással kapcsolatos építmény és lakóépület,
4. legalább 3 ha (30.000 m2) nagyságú egyéb művelési ágú földrészleten egy gazdasági épület és lakóépület.
5. Az övezetben a telek beépítési módja: szabadon álló.
6. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %
7. A megengedett legnagyobb építménymagasság: szőlő művelési ágú földrészleten 7,5 m, egyéb művelési ágú földrészleten 6,0 m.
8. Az övezetben csak az építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építményt lehet építeni, az épületek tetőgerince lehetőleg a tereplejtés irányvonalával párhuzamos, tetőhajlásszöge 40-45°, tetőformája nyeregtető, tetőfedése cserép legyen.
9. Állattartás csak körbekerített területen folytatható.

41. §

##### MK mezőgazdasági kertes övezet

1. Az MK övezet a korábban „zártkert” megnevezésű szántó, legelő, gyep, rét, gyümölcsös, szőlő, kert, nádas, valamint tanya, udvar területét jelöli ki.

(2) Az övezetben elhelyezhető:

1. tanya, udvar megnevezésű földrészleten egy gazdasági épület, egy pince és egy lakóépület,
2. egyéb művelési ágú földrészleten egy gazdasági épület és egy pince.
3. Az övezetben a telek beépítési módja: oldalhatáron áll
4. A megengedett legkisebb telekterület: 720 m2
5. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3 %
6. A terepszint alatti építmények alapterülete legfeljebb a telekterület 3 %-a lehet.
7. Az övezetben az előkertek legkisebb mélysége 5 m.
8. A megengedett legnagyobb építménymagasság: 5 m.
9. Az övezetben csak az építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építményt lehet építeni, beépítési terv alapján, az épületek tetőgerince lehetőleg a tereplejtés irányvonalával párhuzamos, tetőhajlásszöge 40-45°, tetőformája nyeregtető, tetőfedése cserép legyen.
10. Az övezetben haszonállattartás nem folytatható.

42. §

##### MS mezőgazdasági szabadidős övezet

(1) Az MS övezet a mezőgazdasági szabadidős, tóparti terület (kemping, sátorozó hely, szabad strand).

(2) Az övezetben elhelyezhetők: ideiglenes jellegű mobil kiszolgáló létesítmények, amennyiben a vonatkozó jogszabályokban foglalt feltételek teljesíthetők.

(3) Az övezetben az ideiglenes jellegű mobil kiszolgáló létesítmények elhelyezéséhez építési engedélyt kell kérni a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelmények teljesítésének tisztázása érdekében.

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

43. §

1. Az egyéb területek (V) a vízgazdálkodással kapcsolatos összefüggő területek: a külterületi és belterületi vízfolyások medre és partja, a külterületi állóvizek medre és partja, valamint a vízmű területek és védőterületeik, melyek határvonalait a szabályozási terv tartalmazza.
2. A vízgazdálkodási területen elhelyezhető:
   1. vízkárelhárítás építményei.
   2. vízi sport és sporthorgászás célját szolgáló közösségi építmények

IV. FEJEZET

**ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**

44.§.

Az építési telkeken, beépítési módjuktól függően – ha azt a jelen rendelet építési övezeti és övezeti előírásai, vagy a szabályozási terv nem tartalmazzák – az építési határvonalakat és az építési vonalat az alábbiak szerint kell megállapítani, figyelembe véve az 52. § (6) bekezdésben foglaltakat is.

ELŐKERT

45. §

1. Az előkert legkisebb mélysége az Egri, Petőfi, Széchenyi, Mezőkövesdi és Bethlen út mindkét oldalához kapcsolódó építési telkeken, valamint az Arany János és Honvéd utak nyugati oldalához kapcsolódó építési telkeken 5 méter.
2. Az előkert legkisebb mélységét az (1) bekezdésben nem említett építési telkeken az utcában kialakult előkertek mélysége határozza meg az alábbiak szerint: az előkert mélysége a két szomszédos beépített építési telek előkerti mélységének átlaga.

OLDALKERT

46. §

1. Az oldalkert legkisebb szélessége nem lehet kisebb:
2. oldalhatáron álló beépítés esetén :

* az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építénymagasságnál

1. szabadon álló beépítés esetén:

* sem az építési telekre előírt (megengedett) legnagyobb építménymagasság felénél,
* sem pedig 3,0 m-nél,

1. zártsorú és csoportos beépítési mód esetén (pl. saroktelken, vagy hátsókert irányú épületszárny esetén) :

* sem az övezet szerint megengedett legnagyobb építménymagasság felénél,
* sem az oldalkertre néző tényleges építménymagasság felénél, sem pedig 3,0 méternél

HÁTSÓKERT

47. §

1. A hátsókert méretének meghatározására az OTÉK 35. § (4)-(5) bekezdését kell alkalmazni.
2. Az építési hely hátsó határvonala azonban az építési telek utcai telekhatárától maximum 45 méter távolságra lehet. Az építési teleknek az építési hely hátsó határvonala mögötti területére a hátsókert előírásait kell alkalmazni. Az Lf és Vt építési övezetekben az övezeti előírásokat kell alkalmazni.

ÉPÍTÉSI VONAL

48. §

Az építési vonalat az előkert építési határvonalán, és az utcában az építési telkek jellemző beépítési oldalhatárán kell megállapítani. Az oldalsó építési vonal az építmények közötti megengedett legkisebb távolság betartása érdekében ettől eltérően is megállapítható.

**V. FEJEZET**

**A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME**

49. §

1. A tervezett helyi építészeti és természeti értékek jegyzékét a helyi építési szabályzat 3. számú melléklete tartalmazza.
2. A szabályozási terven jelölt tervezett helyi építészeti értékvédelmi terület határán belül védelemre javasolt elemek: a településszerkezet, a településkarakter, a településkép és az egyes hagyományos helyi építészeti jellegzetességeket hordozó egyedi épületek és pincelakások, valamint a kialakult partfalak.
3. A tervezett helyi építészeti értékvédelmi terület határán belül az épített és természeti környezet helyi védelmét külön rendeletben kell szabályozni.
4. A partfalak megerősítésénél törekedni kell a környezetbe illeszkedő esztétikus felületi kialakításra.

50. §

1. A lakótelken épülő gazdasági-kiszolgáló épületek lehetőleg egy tömegben, a lakóépülettel azonos, vagy azzal harmonizáló megjelenésű homlokzatképzéssel létesíthetők.
2. A lakótelken épülő gazdasági épületek megengedett legnagyobb építménymagassága 4,0 méter, megengedett legnagyobb tetőgerinc magassága 6,5 méter, amely lejtős terep esetén az épülethez legmagasabban csatlakozó terepfelszíntől mért tetőgerincre vonatkozik.

51. §

A lakótelkek utcai kerítései egy-egy utcaszakaszon jellegükben azonosak legyenek. Törekedni kell a természetes építőanyagok használatára.

52. §

1. Az utcakeresztszelvények adottságait figyelembe véve az utcában a vonatkozó jogszabályok betartásával fasort kell telepíteni. Kerülni kell a gyorsan öregedő, szemetelő vagy allergiakeltő hatású fajok alkalmazását.
2. A település zöldterületén, a közparkokban ajánlott a területen jellemző őshonos növényzet telepítése és fenntartása.
3. Az Egri úti lakópark II. ütem területén a csapadékvíz elvezetést zárt csapadékvíz csatornával kell megoldani, a telektömbön belül a telkek legmélyebb oldalán felszíni földárok kialakításával. Az elektromos, telefon és kábeltelevízió hálózatot földkábellel kell kiépíteni. A gázellátást földalatti, épület falsíkjában felhozott vezetékekkel kell biztosítani, a biztonsági szelepek egységes elhelyezésével és esztétikus burkolati kialakításával.

**VI. FEJEZET**

**KÖRNYEZETVÉDELEM**

LEVEGŐTISZTASÁGVÉDELEM

53. §

1. A település közigazgatási területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, melyek légszennyező anyag kibocsátása az azok helye szerinti védettségi kategóriára vonatkozó kibocsátási határértékeket nem haladja meg, illetve a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet szerinti környezeti levegő minőségére vonatkozó határértékek túllépését nem okozza.
2. Lakóövezetben csak olyan kisipari tevékenység folytatható, amely nem jár jelentős légszennyezéssel, illetve amely tevékenység során nem keletkezik felületi légszennyező forrás. Ezen övezetben telepengedélyhez kötött, illetve bűzös tevékenység sem folytatható. A belterületben légszennyezéssel járó tevékenység (pl.: fafűrészelés) nyílt téren nem engedélyezhető, autófényező tevékenység egyáltalán nem végezhető.
3. A település területén kommunális és ipari hulladékot égetni tilos, betartandó továbbá a 21/2001 (II.14.) Korm. rendelet.

ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

54. §

1. A település közigazgatási területén a zajt kibocsátó létesítmények működése során az alábbi megengedett legnagyobb „A” hangnyomás szintet be kell tartani:

Területi funkció Megengedett egyenértékű „A”

Hangnyomás szint ( dB )

Nappal ( 6-22 h ) Éjjel ( 22-6 h )

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Lakó-, településközpont vegyes-, különleges-, erdő-, zöld terület

50 40

1. A település közigazgatási területén betartandó egyéb zaj és rezgésterhelési határértékeket a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM. együttes rendelet szabályozza.
2. A zaj és rezgés elleni védelem érdekében bármilyen zajt kibocsátó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, vagy építhető, illetve bármilyen tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az okozott zaj mértéke a fenti rendelet szerinti határértéket nem haladja meg.
3. Az országos közutak, valamint a helyi gyűjtőutak mentén a telkek előkertjében javasolt a növényzet telepítése zajcsökkentés és levegőtisztaság védelmi okokból.

FÖLD ÉS VÍZVÉDELEM

55. §

1. A szennyvízcsatorna-hálózat új szakaszának kiépítése után a rákötés kötelező. A kommunális és technológiai eredetű szennyvizet tilos az élővizekbe, felhagyott kutakba, csapadékvíz-elvezető árkokba és csatornákba bevezetni, illetve gyűjteni, vagy a talajba elhelyezni, talajra kilocsolni, illetve a telken kívülre szabálytalanul kivezetni. A felszíni vizek elvezetését biztosító zárt és nyílt árokhálózatot ki kell építeni és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
2. A település a 7/2005. (III. 1.) KvVM rendelet értelmében „kiemelten érzékeny” „A” szennyeződés érzékenységi besorolású.
3. Valamennyi vízelvezető árokba, patakba növényvédőszer, szerves vagy műtrágya bejutását, bármilyen hulladék elhelyezését meg kell akadályozni.
4. A felszíni vizek elvezetését biztosító nyílt árokhálózatot ki kell építeni és fenntartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
5. A külvizek eróziós hatásának kiküszöbölésére a településszerkezeti terven jelölt nyomvonalon övárkokat kell létesíteni.
6. Betartandók továbbá a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220%2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, továbbá a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló 221/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásai.
7. A termőföld használó – választása szerint – köteles a termőföldet művelési ágának megfelelő termeléssel hasznosítani, vagy a termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírásokat betartani. Az erózió által veszélyeztetett területen a termőréteg megóvását fokozó művelési eljárásokat kell alkalmazni, a 27/2006. (II. 7.) Korm. rendelet által minősített nitrátérzékeny mezőgazdasági területeken a jó mezőgazdasági gyakorlat szabályait be kell tartani.

HULLADÉKÁRTALMATLANÍTÁS

56. §

1. A település területén végzett tevékenységek során képződő hulladékokat – melyek körét a módosított 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet 1. sz. melléklete határozza meg – elkülönítve, a környezet károsítását kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni. A lakosság, az intézmények és közterületek települési szilárd hulladékainak gyűjtésére megfelelő számú gyűjtőedényzetet kell rendszeresíteni, az edényzet ürítését és a hulladék elszállítását kellő gyakorisággal kell végezni.
2. A veszélyes hulladékok környezetszennyezést kizáró módon és szelektíven történő gyűjtéséről és ártalmatlanításáról a 98/2001 (VI.15.) Korm. rendelet szerint, a hulladék termelőjének (beleértve a lakosságot is) kell gondoskodnia. A veszélyes hulladékok kezelésre való átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó jogosultságáról.
3. Tilos a hulladékok illegális lerakása és égetése, valamint a veszélyes hulladék kommunális hulladék közé juttatása. A felszámolt kommunális hulladéklerakót és a véglegesen felhagyott külszíni anyagnyerő hely területét a vonatkozó jogszabályok betartásával rekultiválni kell. A köz- és parkterületek tisztántartását, takarítását, hulladékmentesítését kellő gyakorisággal kell végezni.

VÉDŐTÁVOLSÁGOK

57. §

1. Az országos mellékutak külterületi szakaszainak 30 méteres szabályozási szélességét biztosítani kell.
2. Az Ostoros és Novaj patak valamint az egyéb vízfolyások mindkét partján, a partéltől számított 6-6 méter szélességben fenntartási területsávot kell biztosítani, ezen belül állandó épület, kerítés nem létesíthető.
3. A közművek és védőidomaik szakági szabványokban meghatározott védőtávolságait, védősávjait és védőterületeit - tekintettel a 123/1997 (VII.18.) Korm. rendelet előírásaira is - a beépítésnél figyelembe kell venni.
4. A temető szabályozási terven feltüntetett 50 m-es védőtávolságát be kell tartani, ezen belül csak urnahelyes temetkezés engedélyezhető.
5. A településen építendő állattartó építmények és melléképítmények elhelyezésére vonatkozó védőtávolságokat Ostoros községi Önkormányzat Képviselő-testületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

58. §

1. Az újonnan létesítendő, illetve működő, a környezetet terhelő beruházások esetében szükség esetén a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint környezeti hatásvizsgálatot kell végezni.
2. A régészeti lelőhelyek felsorolását a helyi építési szabályzat 3. számú melléklete tartalmazza. Földmunkával járó beruházást a lelőhelyek területén nem lehet megvalósítani. A település igazgatási területén előforduló még ismeretlen régészeti leletekről a vonatkozó jogszabály szerint eljárva haladéktalanul bejelentést kell tenni a Dobó István Vármúzeum részére.
3. A szennyvízcsatorna-hálózatba vezetett szennyvíz minőségére vonatkozóan a 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.
4. A településszerkezeti tervben megjelölt omlásveszélyes illetve alápincézett területen építményt elhelyezni csak a vonatkozó jogszabály alapján elkészített geotechnikai dokumentáció (szakvélemény) alapján szabad.
5. A település szükséges tűzoltóvíz ellátását biztosítani kell. Közterületen építményt elhelyezni csak a szabályozási terven jelölt építési határvonalakon belül, az érdekelt szakhatóságok szakvéleménye alapján lehet.
6. Az építési telek szabályos beépíthetőségét korlátozó kialakult beépítés esetében, a szomszédos telkeken elhelyezkedő építmények közötti legkisebb távolságot és az ezzel kapcsolatos egyéb előírásokat az építésügyi hatóság az érdekelt szakhatóságok szakvéleménye alapján egyedileg is meghatározhatja.
7. A természeti területek felsorolását a helyi építési szabályzat 3. számú melléklete tartalmazza. A területek vonatkozásában szigorúan betartandók a vonatkozó jogszabályok.
8. A tervezési területen építményt úgy szabad elhelyezni, hogy az feleljen meg a településrendezési. a környezet-, a táj- és a természet-, illetve a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolja károsan.

## VII. FEJEZET

#### A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTÁSÁT

**BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK ELŐÍRÁSAI**

A tervezési területtel összefüggő településrendezési feladatok megvalósítását az Étv. 17-30. § szerinti általános szabályokon túlmenően az alábbi helyi előírások biztosítják.

ELŐVÁSÁRLÁSI JOG

59. §

Elővásárlási jog illeti meg az önkormányzatot:

1. A 71/1, 72/1 hrsz-ú ingatlanok tekintetében, az általános iskola területének bővítése céljából.
2. A 676, 677 hrsz-ú ingatlanok tekintetében, új, alapellátást nyújtó egészségügyi és igazgatási intézmény épületek építése céljából.
3. A 05/10. hrsz. felvett ingatlan megosztásából keletkezett 05/154-05/302. hrsz. ingatlanok tekintetében belterületbe vonás és lakóövezet kialakítása céljából.

TELEKALAKÍTÁS, HELYI KÖZÚT CÉLJÁRA TÖRTÉNŐ LEJEGYZÉS

60. §

1. A beépítésre szánt területen kialakítandó építési telkek előírás szerinti megközelítésének biztosítása érdekében a szabályozási terven jelölt kiszolgáló utak igény szerint fokozatosan kiépíthetők, az Étv. 27. § (1) bekezdése szerinti lejegyzést követően.
2. A szabályozási terv és a helyi építési szabályzat által meghatározott telekalakítás csak az érintett telek kiszolgálásához szükséges út egyidejű kialakítása idején engedélyezhető.

ÚTÉPÍTÉSI ÉS KÖZMŰVESÍTÉSI HOZZÁJÁRULÁS

61. §

1. A szabályozási tervben a területre tervezett kiszolgáló utakat és közműveket az újonnan beépítésre szánt területeken a tervezett épületek építési engedélyének kiadása előtt, illetve rehabilitációra kijelölt területeken legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani.
2. E kötelezettség teljesítése az érintett tulajdonos érdeke, ezért a megvalósítás költségeit az Önkormányzat jelen rendeletével a mindenkori érintett ingatlanok tulajdonosaira hárítja. A kiépítés módjáról, ütemezéséről az érintett tulajdonos és az Önkormányzat külön megállapodást kötnek.

KISAJÁTÍTÁS

62. §

A településrendezési feladatok megvalósításához közérdekből szükséges ingatlanok az arra vonatkozó külön jogszabályokban szabályozott esetekben és módon sajátíthatók ki.

BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉG

63. §

A szabályozási terven jelölt kötelező fásítást a helyi építési szabályzat jóváhagyását követő 4 éven belül el kell végezni, szükség esetén kertépítészeti fásítási terv alapján.

## VIII. FEJEZET

**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

64. §

1. A helyi építési szabályzatot a szabályozási tervvel, és mellékleteivel együtt kell alkalmazni.
2. A település közigazgatási területén az állattartást Ostoros község Képviselő-testületének az állattartásról szóló rendelete szabályozza.
3. A település közigazgatási területén az épített és természeti környezet helyi védelmét külön rendeletben kell szabályozni.
4. A település közigazgatási területén a helyi lakosság zavartalan életvitele érdekében a kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények üzemeltetési feltételeit külön rendeletben kell szabályozni.

65. §.

Ez a rendelet 2009. május 26-án lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni.

##### Kisari Zoltán Vasas Ágostonné

polgármester jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2009. május 26.

Vasas Ágostonné jegyző

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET**

**Ostoros község Helyi Építési Szabályzatához**

**Műemléki védettség alatt álló épület:**

1. Római katolikus templom (61 hrsz)

**Helyi védelemre javasolt építészeti értékek:**

1. Arany János és Honvéd út keleti oldala, és a Gárdonyi út településszerkezeti terv szerinti területe

**Helyi védelemre javasolt természeti értékek:**

1. Ostorosi víztározó-tó északi területe, Ostoros és Rakottyás patak völgye a településszerkezeti terv szerint

**Régészeti lelőhelyek területei:**

1. Ostoros Rácpa-hegy, (Rácpa-tető): őskőkori kőeszközök, neolit kerámiatöredékek.
2. A falu északi határában (Kakuk Ignác szőlője): avar sírok
3. Ostoros Csúnya munka-tető: török őrhely
4. Ostoros Vizes-völgy és Tag-gödör: kaptárkövek