

**Mikebuda Község Önkormányzata képviselő-testületének  
1/2019. (I.31.) önkormányzati rendelete  
a helyi építési szabályzatról**

Mikebuda Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdésében és 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

---

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) területi hatálya Mikebuda község közigazgatási területére (továbbiakban: a 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 HÉSZ és a rajzi tervmellékletei rendelkezései és a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet előírásai szerint szabad.
- (3) A rendelet mellékletei a következők:
  - a) 1. melléklet: SZ-1 jelű szabályozási terv – A közigazgatási terület külterületére,
  - b) 2. melléklet: SZ-2 jelű szabályozási terv – Központi belterületre.
- (4) A rendelet függelékei:
  - a) 1. függelék: Művi értékvédelem,
  - b) 2. függelék: Táj- és természetvédelem,
  - c) 3. függelék: Mintakeresztszelvények.

**2. Értelmező rendelkezések**

**2. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. *áttört kerítés*: olyan kerítés, amely a telekre történő belátást a szerkezetei révén csak kismértékben korlátozza. A tömör felületek aránya legfeljebb a kerítés felületének 40%-át éri el.
-



2. *Fekvő telek*: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó telek;
3. *Főépület*: a telek rendeltetése szempontjából meghatározó, utcaképet formáló épület;
4. *Kialakult, beépített tömb*: a belterületen, a beépítésre szánt területeken a telektömbben 75%-ban beépültek a telkek a földhivatali nyilvántartás szerint;
5. *Kialakult beépítettség*: település már beépült telkén az ingatlan nyilvántartásban bejegyzett adatszolgáltatás alapján vagy jogosan szerzett építési joggal épült építmények bruttó alapterületéből számított beépítettség.
6. *Közforgalom elől el nem zárt magánút*: közlekedési célra fenntartott, gépkocsi közlekedésre is alkalmas és közműkiszolgálást biztosító terület;
7. *Melléképület*: a telek és a telken álló főépület rendeltetésszerű használatát, működtetését segítő, kiegészítő rendeltetésű épület;
8. *telekigényes közműlétesítmény*: nem vonalas jellegű közüzemi közműlétesítmények (elektromos alállomás, gázfogadó, vezetékes hírközlési központ, szennyvíz átemelő),
9. *Terepszint alatti beépítettség*: az épület alatti pinceszint és a terepszint alatti építmények bruttó alapterületének együttese;
10. *Zárványtelek*: Építési telkek illetve telkek által körbezárt, közterületi kapcsolattal, vagy magánút kapcsolattal nem rendelkező telek.

### 3. Szabályozási elemek és alkalmazásuk

#### 3. §

- (1) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) meglévő és tervezett szabályozási vonal (meglévő és tervezett közterületi telekhatár, tömbhatár);
  - b) szabályozási szélesség, kiszabályozott közterületi szélességek, vagy a földhivatali nyilvántartás szerinti közterületi szélesség és azok méretezése;
  - c) építési övezet, övezet határa és a hozzá rendelt, építési övezeti, övezeti paraméterek, melyeket az építési övezethez, övezethez tartozó telekrészre kell kötelezőnek tekinteni. A belterületi határt, a szabályozási vonalat és a szabályozási terven eltérő színnel jelölt területhasználatot egyben építési övezet, övezet határként kell értelmezni;
  - d) az építési határvonal, építési hely rajzi és szöveges rendelkezése, a mindenkori telekhatárhoz viszonyítottnak;
  - e) a telek be nem építhető része.
- (2) A szabályozási terven jelölt más jogszabály által elrendelt kötelező erejű szabályozási elemek:
  - a) közigazgatási határ;
  - b) művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek (régészeti lelőhely);
  - c) táj- és természetvédelmi elemek (ökológiai folyosó);
  - d) védőterületek, védősávok, (közlekedési és közműlétesítmények, felszíni és felszínalatti vízvédelmi területek határa).



- (3) A szabályozási terven alkalmazott javasolt szabályozási elemek az alábbiak:
  - a) tervezett belterületi határ,
  - b) javasolt tervezett telekhatár,
  - c) közforgalom elől el nem zárt magánút.
- (4) A szabályozási terven jelölt egyéb, az (1)-(3) bekezdésben nem szereplő elemek, tájékoztató elemek, melyek a tájékozódást és a szabályozási terv értelmezését segítik.
- (5) A szabályozási terven alkalmazott kötelező szabályozási elemektől eltérni csak a 4.§-ban meghatározott esetekben lehet, egyéb esetben a HÉSZ-t, és annak mellékletét képező szabályozási tervet előzetesen módosítani szükséges.
- (6) A szabályozási terven alkalmazott más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, a javasolt szabályozási elemek és tájékoztató elemek a szabályozási terv módosítása nélkül is változtathatók. A más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek kizárólag a más jogszabályban meghatározott előírásokkal összhangban változtathatók.

#### **4. Az egyes szabályoktól való eltérés lehetősége**

##### **4. §**

- (1) A szabályozási terv szerinti meglévő és tervezett közterületek szélesíthetők az utak kezelőinek hozzájárulásával, amennyiben a visszamaradó telkek az övezeti, építési övezeti előírásoknak továbbra is megfelelnek, a szélesítés legalább két utca közötti hosszban megtörténik és az érintett tulajdonosok a közhasználat előtt megnyitott telekrészt az önkormányzat részére tulajdonba adják, vagy külön megállapodással közhasználat céljára átadják.
- (2) A szabályozási terven jelölt építési övezet, övezet határa nem jelent kötelező telekosztást, kötelező telekhatárt, vagyis egy telek tartozhat több építési övezetbe, övezetbe is. Több építési övezetbe tartozó építési telken az építési övezeti, övezeti paramétereket a telek adott építési övezetbe, övezetbe tartozó részére kell alkalmazni.
- (3) Építési övezetek, övezetek határai az aktuális tulajdonviszonyok figyelembe vételével változtathatók, amennyiben a telekhatár rendezés és telekegyesítés során létrejövő telkek az egyéb hatályos jogszabályoknak, és jelen rendelkezésekben foglaltaknak megfelelnek. Az érintett telkek közül a nagyobb telekterülettel rendelkező telek legfeljebb 15%-ig érvényesíthető a változás. Egy adott terület esetében az építési övezeti határ, övezeti határ korrigálását a rendelet hatályba lépését követő egy alkalommal lehet érvényesíteni, telekegyesítést, telekhatár-rendezést követően.
- (4) Telekigényes közműlétesítmény számára telek bármely övezetben és bármely építési övezetben kialakítható. A telek nagyságára és beépíthetőségére, a környezetében lévő övezeti és építési övezeti rendelkezések nem értelmezendők. A közműlétesítmény telkének nagyságát és beépítettségét, építményeit a technológiai igények, külön jogszabályok és védőtávolságok határozzák meg.
- (5) Az ingatlanok normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. Ettől eltérni a településközponti vegyes építési övezetekben lehet közösségi



rendeltetés esetén, amennyiben a telekszerkezet, telekterület és a beépítés nem teszi lehetővé a telken belüli parkoló létesítést, viszont a közterületi szélesség alkalmas a parkoló felületének befogadására.

### **5. Belterületi határ változására, belterületbe vonásra vonatkozó előírások**

#### **5. §**

- (1) A szabályozási terven jelölt, tervezett belterülethez tartozó földrészletek bevonása szakaszosan is végrehajtható, az időszerűség, a konkrét építési igények függvényében. A közműhálózat kiépítésének feltételeit külön önkormányzati döntés alapján településrendezési szerződésben kell rögzíteni.
- (2) A lakóterületi fejlesztés esetén, a vonatkozó építési övezet szerinti építést a belterületbe vonásnak meg kell előznie. Tervezett belterületi határon belüli lakóterületi felhasználásra akkor kerülhet sor, ha az ingatlan-nyilvántartásban külterületi ingatlanként nyilvántartott terület belterületbe csatolása megvalósul legalább a beépíteni kívánt tömb szintjén, a meglévő belterülethez való közvetlen csatlakozás esetén és az infrastrukturális fejlesztés, valamint a telekcsoport újraosztás is együttesen létrejön.
- (3) Ipari gazdasági (Gip) és különleges rekreációs (Kre) építési övezetbe sorolt, beépítésre szánt területként történő felhasználása belterületbe vonás nélkül is megvalósítható.

### **6. Közterület alakításra vonatkozó előírások**

#### **6. §**

- (1) A település közterületein felszín felett a közlekedési és közmű létesítményeken kívül elhelyezhető:
  - a) reklám és reklámhordozó berendezés a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet figyelembevételével,
  - b) közúti tömegközlekedéssel kapcsolatos építmények, várakozóhelyek és tartozékaik, hulladékgyűjtő edényzet,
  - c) alkalmi vásárok építményei,
  - d) hírlap- és virágárusító pavilon, kioszk,
  - e) köztisztasággal kapcsolatos építmények,
  - f) park és játszótér építményei,
  - g) szobor, díszkút, szakrális emlék,
  - h) távbeszélőfülke,
  - i) közlekedési zöldfelület, útsorfa,
  - j) közösségi kulturális célú épület,
  - k) közparkoló.
- (2) A település közterületein felszín alatt elsődlegesen nyomvonalas közművezetékek helyezhetők el.
- (3) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok és a közlekedés forgalomtechnikai igénye nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani, a következők szerint:



- a) egyoldali fasor telepítendő 10m- 14m közötti szélességű lakóutcákban, egyéb kiszolgáló utakon,
  - b) kétoldali fasor telepítendő a 14m széles, vagy 14m-nél szélesebb közterületeken,
  - c) közkertek, közlekedési zöldfelületek jelképes, 80%-ban áttört, átlátható, legfeljebb 1,35m magas kerítéssel keríthetők körbe a közlekedés biztonságának megtartása mellett.
- (4) A belterületen a kapubehajtókat egységes műszaki paraméterekkel, az útburkolathoz és járdához illeszkedő anyaghasználattal, a felszínvíz-elvezetés rendszeréhez igazodóan kell kialakítani, az út hálózati szerepkörétől függetlenül. A közterületi kapubehajtó csak útkezelői hozzájárulással valósítható meg.

## **7. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások**

### **7. §**

- (1) A település területén található természeti, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.
- (2) A területhasználat és építés során biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek megmaradását, kiemelten a vizes élőhelyek, vízfolyások és csatornák kapcsolatát az országos ökológiai hálózathoz.
- (3) A felszíni vizek mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációnak, a természetes élőhelyeknek a védelmét a kivitelezés és a végleges területfelhasználás során egyaránt biztosítani kell.

## **8. A föld és a talaj védelmének általános előírásai**

### **8. §**

- (1) A termőföldet a mező- és erdőgazdálkodási területeken, valamint más rendeltetésű területek zöldfelületein meg kell védeni, és azokon növényt telepíteni csak a termőföld értékének fenntartása mellett lehet.
- (2) Új beépítésre szánt építési telken építési munkák során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építtető köteles gondoskodni.
- (3) A humuszvagyon védelmének biztosítása érdekében az építési tevékenységgel nem járó termőföldet érintő tereprendezéshez a talajvédelmi hatóság engedélye szükséges.
- (4) A telkek terepfelszíne kizárólag oly módon alakítható, hogy a talaj erózió elleni védelme, a terület gyommentesen tartása, a rézsűk állékonysága és a felszíni vizek elvezetése a telkek területén belül biztosítható legyen.
- (5) 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.



## 9. A vizek védelmének általános előírásai

### 9. §

- (1) A vízfolyások és tavak természetes és természetközeli állapotú partjait - a vizes élőhelyek védelme érdekében - meg kell őrizni. A vízépítési munkálatok során a természetkímélő megoldásokat kell alkalmazni. A mederrendezés vízjogi létesítési engedély alapján történhet.
- (2) 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 esetén a felszín alatti talajvíz szakszerű elvezetéséről gondoskodni kell.
- (3) A felszíni vizek elvezetésének módját a terep rendezésére, a felszíni és szivárgó rendszer kialakítására, valamint a növénytelepítésre vonatkozó tervek alapján kell meghatározni.
- (4) A felszíni vízelvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, a beépítésre nem szánt területeken az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak, és a vízjogi létesítési engedélyben meghatározottaknak megfelelően kell megvalósítani.

## 10. Levegőtisztaság-védelem általános előírásai

### 10. §

- (1) Új, légszennyező környezeti emisszióval járó, szagos-bűzös létesítmények csak az erre lehetőséget adó építési övezetben, a védendő területhasználatú területek jó környezet-minőségének fennmaradását szolgáló védelmi intézkedéseket biztosítva, a vonatkozó jogszabályok, valamint a közegészségügyi-, a környezetvédelmi- hatóság előírásai, a környezetvédelmi engedélyben és jelen rendeletben foglaltak szerint helyezhető el.
- (2) A potenciálisan diffúz légszennyezést okozó anyagokat szabadtéren tárolni, illetve szállítani, az épített környezet, a jó környezetminőség védelme érdekében csak a felporzást megakadályozó felülettakarás, és egyéb hatékony technológia megoldás (pl. felületnedvesítés) alkalmazásával lehet.

## 11. Zaj- és rezgés elleni védelem általános előírásai

### 11. §

Bármely zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó területhasználat, – különösen a felszíni bányászat és az ahhoz kapcsolódó közúti szállítás, és egyéb 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.



## **12. Hulladékgazdálkodás és ártalmatlanítás előírásai**

### **12. §**

- (1) A különleges kezelést igénylő lakossági hulladékok gyűjtése a szükséges hatósági engedélyek megléte esetén, lakossági hulladékudvar területén történhet.
- (2) A település hulladékgyűjtési rendszerében kiemelt feladatként kell kezelni a szelektív hulladékgyűjtés és elszállítás fejlesztését. A hulladékgyűjtés minél szelektívebbé tételét minden lehetséges módon elő kell segíteni.

## **13. Tilalmak, védőtávolságok és korlátozások**

### **13. §**

- (1) A nevelési, oktatási intézmény telkétől, továbbá egészségügyi intézmény, valamint élelmiszer előállítására, feldolgozására, fogyasztására, forgalmazására szolgáló épülettől 50 m-es távolságon belül haszonállat tartás céljára szolgáló épület, épületrész (pl.: istálló, trágyatároló) nem létesíthető.
- (2) A központi belterületen haszonállat tartására szolgáló rendeltetésű épület, épületrész és trágyatároló a telken belüli, és a szomszédos telken álló lakóépülettől biztosított legalább 15 m-es védőtávolság megtartásával építhető, abban az esetben, ha az nem korlátozza a szomszédos telek lakóépülettel történő beépíthetőségét.
- (3) Közlekedési létesítmények védősávjai:
  - a) Az országos úthálózat részét képező 46114 j. Albertirsa-Nagykörös bekötő út külterületi szakaszának mindkét oldalán 50m-50m védőtávolság tartandó, épület, kerítés védőtávolságon belül csak a közútkezelő hozzájárulásával létesíthető.
  - b) Szerkezeti jelentőségű külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 15m-15m. Kerítés a védőzónán belül az úttengelytől számítottan 10m-10m-en belül nem létesíthető, épület a kerítés vonalához 5m-nél közelebb nem építhető.
  - c) Egyéb külterületi földutak védőzónája az úttengelytől számítottan 5m-5m. Kerítés a védőzónán belül nem létesíthető.
- (4) Közműlétesítmények védősávjai:
  - a) Villamos távvezetékek biztonsági övezete a szélső vezetékszálától a 20 kV-os elektromos légvezeték biztonsági övezete: külterületen 5,0-5,0 m, belterületen 2,5-2,5 m.
  - b) nemzetközi és hazai szénhidrogén szállítóvezeték védősávja a csőtengelytől mérten 13,0-13,0 m.

## **14. Közművekre vonatkozó általános előírások**

### **14. §**

- (1) A közműveket közterületen vagy szolgálmi jog bejegyzéssel ingatlanon (ingatlanokon) keresztül lehet vezetni, elhelyezni.
  - (2) A csapadékvíz elvezetésére a zárt és nyílt csapadékvíz – elvezető, szikkasztó hálózatot kell továbbfejleszteni, előzetesen elkészített vízelvezetési koncepció
-



alapján. A beépített, a beépítésre szánt területeket kiszolgáló burkolt út csak a vízelvezetés megoldásával együtt építhető.

- (3) 20 gépkocsi férőhely befogadásánál több férőhelyes parkolót, 200m<sup>2</sup>-nél nagyobb vízzáró burkolattal ellátott manipulációs teret létesíteni – a csapadékvíz közcsonnába, vagy élővízfolyásba vezetése, vagy öntözésre történő felhasználása esetén – csak kiemelt szegéllyel és vízzáró burkolattal, hordalék és olajfogó műtárggyal szabad.
- (4) Az előtisztított csapadékvizek területen, telken tartása, öntözésre történő felhasználása csak a szomszédos telek használatának veszélyeztetése nélkül folytatható.

## **15. Építési övezetek, övezetek közművesítettségi mértéke**

### **15. §**

- (1) Az építési övezetekre megállapított közművesítettségi mérték környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon is teljesíthetők.
- (2) A meglévő belterületen, valamint a belterülethez közvetlenül csatlakozó beépítésre szánt területeken, ott ahol ez biztosítható, a falusias lakó, a településközponti vegyes, a kereskedelmi szolgáltató gazdasági, az egyéb ipari gazdasági építési övezetek telkein részleges közműellátás biztosítandó.
- (3) Beépítésre nem szánt területen belüli birtokközpont telkén, mezőgazdasági tanya területén, valamint beépítésre szánt különleges sportpálya és rekreációs terület telkein hiányos közműellátás biztosítandó.

## **16. Telekalakítás általános szabályai**

### **16. §**

- (1) A szabályozási tervben javasolt telekalakítások, telekosztások javasolt elemek, a kedvezőbb telekszerkezet, telekméret kialakításának eszközei. Ahol a szabályozási terv javasolt telekhatárt jelöl, ott a javaslatnak megfelelő telekalakítás abban az esetben is végrehajtható, ha az így létrejövő telek az építési övezetben, övezetben meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet nem éri el.
- (2) A szabályozási terven nem szereplő, de kialakult telekszerkezetet érintő telekosztás akkor valósítható meg, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, oldal és hátsókeret mérete) a telekosztás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.
- (3) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó építési telek, telek akkor is kialakítható, ha annak paraméterei az építési övezetre, övezetre vonatkozó előírásoktól eltérnek, és a szabályozás végrehajtása nem lehetetleníti el a besorolás szerinti telekhasználatot.
- (4) Nyúlványos telek kizárólag meglévő zárványtelek feltárására alakítható ki, a teleknyúlvány szélessége nem lehet kisebb 4,0 m-nél.



17. §

- (1) A szabályozási terven nem jelölt magánút minden építési telekből és minden telekből kialakítható, függetlenül az építési övezeti, övezeti paraméterek között meghatározott legkisebb telekterülettől, az alábbi minimális szélességek figyelembe vételével:
  - a) legfeljebb 2 lakótelket, vagy legfeljebb 4db lakást kiszolgáló magánút szélessége legalább 4,0 m,
  - b) 2-nél több lakótelket, vagy 4db lakásnál több rendeltetési egységet kiszolgáló magánút szélessége legalább 7,0 m,
  - c) 10-nél több lakótelek megközelítése esetén legalább 12,0 m.
  - d) 2-nél több gazdasági telket kiszolgáló magánút szélessége legalább 12,0 m, a burkolt közlekedési felület szélessége legalább 6,0 m.
- (2) A magánút telkének közterülethez kell csatlakoznia, ennek módjáról a telekalakítást megelőzően településrendezési szerződést kell kötni, amelyben a magánút működtetéséről is rendelkezni kell.
- (3) A magánutat úgy kell kialakítani, hogy a gépjárműforgalomra szolgáló burkolat szegélye a szomszédos telken álló épület homlokzatától min. 1 méterre legyen.

17. **Építés általános szabályai, feltételei**

18. §

- (1) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.
- (2) Beépítésre nem szánt terület övezeteiben meglévő épület az övezeti előírásoktól függetlenül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható.
- (3) Új épületet építeni csak az építési helyen belül lehet. Ha a telken meglévő épület egy része, építési helyen kívülre esik, az építési helyen kívüli épületrész annak tömegnövekedése nélkül felújítható, de újra nem építhető.
- (4) Az építési hely, a beépítésre szánt területeken – amennyiben a szabályozási terv, illetve az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – a beépítési mód figyelembevételével a következő:
  - a) Az előkert méretét és az épületek utcai homlokzati fala síkjának elhelyezését a 2-2 szomszédos telken álló főépületek közterület felőli homlokzati falának síkja által meghatározott építési vonal figyelembe vételével a kialakult állapotnak megfelelően kell megállapítani. Amennyiben nincs kialakult előkertméret, vagy ez egyértelműen nem állapítható meg, a közterületi telekhatár és az építési hely határa között 5,0 m-t kell biztosítani előkertként. Az épület közterület felőli homlokzati falának síkja építési helyen belül legfeljebb további 5m-rel húzható hátra.
  - b) Az oldalkert szélessége:
    - ba) szabadon álló beépítési módnál: a szabályozási terv és szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában, az építési övezetben megengedett legnagyobb



- épületmagasság fele, de legalább 3,0 méter az építési hely és a telekhatár közötti távolság,
- bb) oldalhatáron álló beépítési módnál: az oldalkert mérete 5,0 m, 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetén az oldalkert 4,0 méter. A szomszédos telkeken álló főépületek homlokzati fala közötti távolságnak legalább 5,0m-nek kell lennie.
- bc) oldalhatáron álló beépítési módnál: 18m-t meghaladó telekszélességnél az új épületet az építési helyen belül szabadon lehet elhelyezni. A szomszédos telkeken értelmezhető építési helyek közötti oldalkerti távolságnak 6,0 méternek kell lennie, kialakult helyzetben, oldalkert felőli tűzfalképzés esetén, 4,0 m-nél kisebb nem lehet.
- c) a hátsókert mélysége:
- ca) a fekvő telkek és a 40 m-es telekmélységet el nem érő telkek esetében az építési hely hátsó határa és a hátsó telekhatár közötti távolság 3,0 m,
- cb) a 40 m telekmélységet elérő és meghaladó telek esetén az építési hely hátsó határa és a hátsó telekhatár közötti távolság 6,0 m.
- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az új épület oldalsó fala (ami egyben az épület homlokzati falának síkja is) és a telek jellemzően beépített oldalhatára között legalább 1,0 m távolságot kell tartani (csúrgótávolság).
- (6) A kialakult, beépített tömbben az oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár. Amennyiben a tömbre jellemző oldalhatár nem állapítható meg, az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, amennyiben az a szomszédos telek építési jogát nem korlátozza. Amennyiben ez az oldalhatár közterület felé esik, a telek homlokvonalára építhető az épület, melyet a közterület irányába homlokzattal kell kialakítani.
- (7) Az építési telkeken terepszint alatti építés az építési helyen belül történhet.

## 19. §

- (1) Melléképület kizárólag főépület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Az építési telkeken – gazdasági és különleges területek kivételével - legfeljebb összesen bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterületű melléképület, illetve melléképítmény helyezhető el.
- (3) Lakó és településközpont építési övezetek építési telkének előkertjében – legfeljebb bruttó 6 m<sup>2</sup> alapterületű kukatároló kivételével - építmény nem helyezhető el. Kukatároló oldalsó falának és a telek oldalhatára közötti távolságnak legalább 3 méternek kell lenni.
- (4) Lakó és településközpont építési övezetekben üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (5) Lakó építési övezetben állattartó épület – ha az övezeti előírás másként nem rendelkezik:
- a) kizárólag főépület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként helyezhető el,
- b) csak a megengedett beépítési mérték 30 %-át meg nem haladó, de legfeljebb a lakóépülettel megegyező bruttó alapterületű lehet,



- c) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési helyének határvonalától legalább 10,0 m távolságra.
- (6) Lakó és településközpont építési övezetben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
  - a) trágyatároló;
  - b) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

## **18. Kerítés, támfal, terepalakítás**

### **20. §**

- (1) Az építési övezetek, övezetek eltérő rendelkezése hiányában az utcafronti kerítés legalább 60%-ban áttört legyen. A kerítés magassága:
  - a) lakó, vegyes építési övezetben legfeljebb 2,0 m,
  - b) gazdasági építési övezetekben, beépítésre nem szánt különleges övezetekben és tanyás mezőgazdasági övezetben legfeljebb 3,0m lehet,
  - c) sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi építési övezetben, övezetben 6,0 m magasságig építhető.
- (2) Tömör kerítés kizárólag a gazdasági építési övezet, a beépítésre nem szánt különleges temető övezet telekhatárain építhető, amennyiben valamelyik eltérő tevékenységből származó por- vagy zajterhelés indokoltá teszi annak létesítését.
- (3) Külterületen, beépítésre nem szánt területen – birtokközpont telkének kivételével – kizárólag élősövény, drótfonatos kerítés, vadvédelmi háló helyezhető el.
- (4) Amennyiben a tereprendezésre épület elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a meglévő terepszinthez viszonyított – feltöltés vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t.
- (5) Az építési helyen kívül, a telek homlokvonala kivételével, a telekhatárok menti 3,0 m-es sávban az eredeti terep nem változtatható meg. A 3,0 m-es sávon belül nem létesíthető lehajtó, rámpa, támfal, rézsű. Tereprendezés az építési helyen kívül az előkertben lehetséges, az épület gyalogos és gépjárművel való megközelítésének biztosítása céljából.

## **II. FEJEZET** **RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

### **19. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**

### **21. §**

A település területének beépítésre szánt területei sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekre tagolódnak:

- a) Falusias lakó építési övezet (Lf);
- b) Településközpont vegyes építési övezet (Vt);
- c) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Gksz);
- d) Ipari gazdasági építési övezet (Gip);
- e) Hétvégi házas üdülő építési övezet (Üh);



- f) Sportolási célú különleges építési övezet (Ksp);
- g) Rekreációs célú különleges építési övezet (Kre).

## 20. Falusias lakó építési övezet (Lf)

### 22. §

- (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezet, mely elsősorban lakóépületek, illetve ezekhez kapcsolódó mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) lakó,
  - b) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mező- és erdő gazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb nem zavaró hatású gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény),
  - c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - d) a 800m<sup>2</sup>-t meghaladó telken:
    - da) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
    - db) szállás jellegű,
    - dc) igazgatási, iroda,
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A falusias lakóterületen az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők. Telkenként 800m<sup>2</sup>-nél kisebb telekterületen legfeljebb 2db épületben, 800m<sup>2</sup>-t elérő és azt meghaladó telekterületen legfeljebb 3 db épületben helyezhetők el.
- (4) Falusias lakó építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakás helyezhető el.
- (5) Az Lf-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 800 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: oldalhatáronálló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
  - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;
  - e) a közműellátás mértéke és módja: részleges;
  - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
  - g) terepszint alatti építési mértéke: 40%.
- (6) Az Lf-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: szabadonálló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
  - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,5 m;
  - e) a közműellátás mértéke és módja: részleges;



- f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.
- g) terepszint alatti építési mértéke: 40%.

## 21. Településközponti vegyes építési övezet (Vt)

### 23. §

- (1) A szabályozási terven Vt jellel jelölt településközponti vegyes építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület lehelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre és a településközpont szerepkörét erősítik.
- (2) A településközponti vegyes építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) lakó,
  - b) igazgatási, iroda,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - e) kulturális, közösségi szórakoztató és
  - f) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezet területén üzemi, raktározó jellegű nagy gazdasági forgalmat keletkeztető gazdasági telephely, valamint a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telep engedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól szóló Korm. rendelet telepengedélyezési eljárásra vonatkozó jogszabály alapján telepengedély köteles tevékenységet kiszolgáló épület, építmény, üzemanyagotöltő állomás nem létesíthető.
- (4) Településközpont építési övezetben haszonállattartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
- (5) A településközpont vegyes építési övezetben az elhelyezhető egyes rendeltetések együtt, vagy külön-külön létesíthetők. Az építési telken általánosan legfeljebb egy lakó és egy egyéb a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetés, vagy több egyéb rendeltetési egységet magába foglaló egy főépület létesíthető. A közintézmények telkén lakó rendeltetés csak nem önálló épületben elhelyezett szolgálati lakásként létesíthető.
- (6) A Vt építési övezetek telkein kialakítandó parkolók egy részét – a tulajdonos valamint az Önkormányzat között létrejövő településrendezési szerződés keretében közterületen is el lehet helyezni. Kizárólag közösségi rendeltetéshez tartozó parkoló közterületen is elhelyezhető.
- (7) Az Vt-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 800 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: szabadonálló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 35%;
  - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 6,0 m;



- |                                       |            |
|---------------------------------------|------------|
| e) a közműellátás mértéke és módja:   | részleges; |
| f) a zöldfelület legkisebb mértéke:   | 40%.       |
| g) terepszint alatti építési mértéke: | 45%.       |

## 22. Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetek (Gksz)

### 24. §

- (1) A szabályozási terven Gksz jellel jelölt kereskedelmi szolgáltató gazdasági építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
  - c) kizárólag a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó szállás jellegű,
  - d) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakó,
  - e) igazgatási, egyéb iroda,
  - f) közösségi, szórakoztató,
  - g) üzemanyagtöltő állomás,
  - h) sport
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben használatartás céljára szolgáló épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési övezet építési telkein az előkert 5,0 m.
- (5) Az építési övezet építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 10,0 méterre helyezhető el.
- (6) Az építési telken belüli út burkolatának széle a szomszédos telekhatártól legalább 2,0 méter távolságra legyen. Az előkert, oldalkerti és hátsókerti sávban legalább egy sorban kétszintes zöldfelületet, fa- és cserjebeültetést kell megvalósítani.
- (8) A Gksz-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
 

a) a kialakítható telek legkisebb területe:	5000 m <sup>2</sup> ;
b) a beépítési mód:	szabadonálló;
c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke:	40%;
d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke:	7,0 m;
e) a közműellátás mértéke és módja:	részleges;
f) a zöldfelület legkisebb mértéke:	40%.
g) terepszint alatti építési mértéke:	40%.



### 23. Ipari gazdasági építési övezet (Gip)

#### 25. §

- (1) A szabályozási terven Gip jellel jelölt ipari gazdasági építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az ipari gazdasági építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) gazdasági tevékenységi célú,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató,
  - c) igazgatási, iroda,
  - d) sport,
  - e) üzemanyagtöltő,rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az ipari gazdasági építési övezetben lakás nem helyezhető el.
- (4) A gazdasági forgalom (be- és kiszállítás teherforgalma) és a hivatásforgalom várakozó helyeit, parkolóit minden esetben telken belül kell megépíteni.
- (5) Ipari terület építési övezeteinek építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3,0 méterrel túlléphető. Az építési övezetben elhelyezett önálló technológiai létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.
- (6) A Gip-SZ/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) a kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: szabadonálló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
  - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 12,0 m;
  - e) a közműellátás mértéke és módja: részleges;
  - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
  - g) terepszint alatti építési mértéke: 40%.

### 24. Hétfélig házas üdülő építési övezet (Üh)

#### 26. §

- (1) A szabályozási terven Üh jellel jelölt hétfélig házas üdülő építési övezetek, mely elsősorban legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A hétfélig házas üdülő építési övezetben elhelyezhető épület:
  - a) üdülő,
  - b) szállás,
  - c) legalább 800 m<sup>2</sup>-es telekterületen lakó,rendeltetést is tartalmazhat.



- (3) Az Üh-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 600 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: oldalhatáronálló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;
  - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
  - e) a közműellátás mértéke és módja: részleges;
  - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.
  - g) terepszint alatti építési mértéke: 40%.

## 25. Sportolási célú különleges építési övezet (Ksp)

### 27. §

- (1) A szabályozási terven Ksp jellel jelölt építési övezet, amely a nagy zöldfelületet igénylő sportlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) kizárólag a sport, pihenést, testedzést szolgáló (sportpálya, öltözőépület, szociális rész, irodai rész, szertár, lelátó, a terület fenntartásához, gondozásához szükséges épület),
  - b) a sport rendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az építési övezetben technikai sportok (motocross pálya) egyéb jelentős zajterheléssel járó sportok pályái nem létesíthetők.
- (4) A Ksp jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 10 000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: szabadonálló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
  - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
  - e) a közműellátás mértéke és módja: hiányos;
  - f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
  - g) terepszint alatti építési mértéke: 10%.

## 26. Rekreatív célú különleges építési övezet (Kre)

### 28. §

- (1) A szabályozási terven Kre jellel jelölt építési övezet, amely elsősorban rekreációs létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület – rekreációs terület építési övezetben elhelyezhető épület:
- a) turisztikai, rekreációs;
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
  - c) szállás jellegű;
  - d) igazgatási, iroda;



- e) egyéb közösségi szórakoztató;
- f) lakó

rendeltetést tartalmazhat.

- (3) A Kre jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m<sup>2</sup>;
- b) a beépítési mód: szabadonálló;
- c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 15%;
- d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 10,0 m;
- e) a közműellátás mértéke és módja: részleges;
- f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%.
- g) terepszint alatti építési mértéke: 10%.

## 27. Beépítésre nem szánt övezetek

### 29. §

A település területének beépítésre nem szánt területei sajátos használatuk szerint a következő övezetekre tagolódnak:

- a) Közúti közlekedési övezet (KÖu),
- b) Védelmi erdő övezet (Ev),
- c) Gazdasági erdő övezet (Eg),
- d) Általános mezőgazdasági övezet (Má),
- e) Tanyás kertes mezőgazdasági övezet (Mt),
- f) Vízgazdálkodási övezet (V),
- g) Temető különleges beépítésre nem szánt övezet (Kbte),
- h) Bánya különleges beépítésre nem szánt övezet (Kbba),
- i) Lőtér különleges beépítésre nem szánt övezet (Kblt).

## 28. Közúti közlekedési övezet (KÖu)

### 30. §

- (1) A szabályozási terven KÖu jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgál.
- (2) A közutak telekjogilag meglévő közterületi szélességén, vagy szabályozási terven kiszabályozott szabályozási szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek vonalas létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezendők el, utcafásítás telepítendő.
- (3) A közlekedési területek övezetei és rendeltetése:
  - a) KÖu-1 jelű országos mellékút és a települési gyűjtőút övezete, melynek közterületi szélessége kialakult, illetve a szabályozási terven jelölt tervezett szabályozási vonal által meghatározott,
  - b) KÖu-2 jelű helyi kiszolgáló utak övezete,
  - c) KÖu-3 jelű szerkezeti jelentőségű külterületi földút, ahol kialakult közterületi szélesség megtartandó.



- (4) Az övezetekben elhelyezhető épületek legnagyobb épületmagassága 5,0 m, a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 10%.
- (5) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi, kiszolgáló utak mentén az út tengelyétől mért 10-10 m-en belül épület nem helyezhető el.
- (6) Az utak, az övezeti besorolás által meghatározott igényszint szerint (forgalmi sávok száma szélessége, szétválasztott használat, vegyes használat, csapadékvíz elvezetés megoldása, közművesítés, közterület fásítása) építendő ki, újítandók fel.
- (7) A közterületek terepszint alatti felhasználásánál, így a közművezetékek elhelyezésénél, átalakításánál- megfelelő szabályozási szélesség esetén - biztosítani kell a közterületi fák, fasorok elhelyezhetőségét, fennmaradását.

## **29. Védelmi erdő övezet (Ev)**

### **31. §**

- (1) A szabályozási terven Ev jellel jelölt védelmi erdő övezet, mely elsősorban a település és egyéb létesítmények (műtárgyak, környezetre jelentős hatás gyakorló létesítmények) védelmére és a környezeti terhelés csökkentésére szolgál.
- (2) Az Ev jelű erdők övezetének telkei nem építhetők be. Az Ev jelű övezetben elhelyezhető építmények, a máshol és másként nem létesíthető:
  - a) nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik,
  - b) a honvédelmet és belbiztonságot szolgáló műtárgyak.

## **30. Gazdasági erdő övezet (Eg)**

### **32. §**

- (1) A szabályozási terven Eg jellel jelölt gazdasági erdő övezet, melyen a gazdálkodás elsődleges célja a fatermelés, valamint egyéb erdei termékek előállítása és hasznosítása.
- (2) Gazdasági erdőterület övezetben elhelyezhető épület erdő- és vadgazdálkodási rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vízgazdálkodási, erdőgazdálkodási célból szabad.
- (4) Az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, legalább az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének felét a telekhatároktól számítottan beépítetlenül hagyva.
- (5) Az Ev jelű övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
  - a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 0,5%;
  - b) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
  - c) a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 0,5%.



### 31. Általános mezőgazdasági övezet (Má)

#### 33. §

- (1) A szabályozási terven Má jellel jelölt általános mezőgazdasági övezet, mely elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgálnak (a továbbiakban: mezőgazdasági hasznosítás).
- (2) Az Má jelű övezetben elhelyezhető épület:
  - a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
  - d) birtokközpont telkén szállás jellegű és vendéglátó,
  - e) a mezőgazdasági termelés miatt indokolt „kint-lakáshoz” szükséges lakó, rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A mezőgazdasági övezetekben csak lakóépület önállóan nem építhető csak a gazdasági tevékenység folytatásához is alkalmas gazdasági épületekkel együtt. A lakóépület alapterülete az nem haladhatja meg a megengedett beépítettségnek a felét, de bruttó alapterülete legfeljebb 200 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) A mezőgazdasági övezetekben gazdasági épület közművesítetlen telken is elhelyezhető. Lakóépület hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhető, a közművesítettség mértékére vonatkozó egyéb előírások figyelembevételével.
- (5) A mezőgazdasági övezetekben építhető egy-egy épület maximális bruttó alapterülete 500 m<sup>2</sup> lehet, kivéve, ha a területhasználatnak megfelelő technológia ennél nagyobb alapterületű építmény létesítését indokolja, és a környezet- és a látványvédelem érdekeit biztosítva vannak.
- (6) Az övezetben toronysiló, szárító, valamint ezekhez kapcsolódó létesítmények magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

#### 34. §

- (1) Birtokközpont az Má jelű övezetben, az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területével nem érintett területeken, telekrészekben létesíthető, amennyiben a birtoktest legalább 100 000 m<sup>2</sup> (10 ha) összterületű. A birtokközpontként beépíthető telek területe legalább 10 000 m<sup>2</sup> (1 ha) nagyságú a beépítettsége legfeljebb 25% lehet, a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség 25%.
- (2) Birtokközpont csak közútról, vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról megközelíthető földrészleten alakítható ki.
- (3) A birtokközpont telkén az újonnan kialakítandó építményeknek legalább 500m-re kell lennie a meglévő, illetve szerkezeti terven ábrázolt tervezett belterület határtól.
- (4) Birtokközpont csak abban az esetben alakítható ki az övezet területén, ha a birtokközponthoz tartozó birtoktest legalább 80%-a a település közigazgatási területén található.



**35. §**

- (1) Az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.
- (2) A mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények magassága a technológiai igény függvényében határozandó meg.
- (3) Az Má jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paramétereket alkalmazandók birtoktest és birtokközpont részét nem képező telek esetében:
  - a) épület elhelyezés céljából kialakítható, beépíthető telek legkisebb területe: 20 000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 3%;
  - c) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;
  - d) a legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség: 3%.
  - e) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 m;

**32. Tanyás mezőgazdasági övezet (Mt)****36. §**

- (1) A szabályozási terven Mt jellel jelölt tanyás mezőgazdasági övezet, mely elsősorban a növénytermesztés, az állattartás és állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló lakó- és gazdasági épületek együttese elhelyezésére szolgál.
- (2) Az Mt jelű övezetben elhelyezhető épület:
  - a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
  - b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
  - c) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
  - d) lakóépület,
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) Az övezetben meglévő, ingatlan-nyilvántartás szerinti tanya jogi jellegű telken:
  - a) teleknagyságtól függetlenül elhelyezhető lakóépület és gazdálkodást szolgáló épület, együtt vagy külön-külön, azaz az övezetben 6000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telken is elhelyezhető lakóépület;
  - b) épületei felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók, a már beépített telek a meglévő kialakult beépítettség szerint újraépíthető
- (4) Az övezet telkein épületet szabadon állóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.
- (5) A mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények magassága a technológiai igény függvényében határozandó meg.
- (6) Az övezetbe tartozó telken a 33.§ szerint létesíthető birtokközpont.



- (7) Az Mt jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paramétereket alkalmazandók:
- a) A kialakítható telek legkisebb területe, a már beépített telkek kivételével: 4000 m<sup>2</sup>,
  - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
  - c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
  - d) a közműellátás mértéke és módja: hiányos;
  - e) terepszint alatti építési mértéke: 15%.

### 33. Vízgazdálkodási övezet (V)

#### 37. §

- (1) A szabályozási terven V jellel jelölt vízgazdálkodási övezetbe sorolt területek vízgazdálkodási terület felszíni vízelvezetés elemeit, közcélú nyílt árkokat, csatornák medrét és parti sávját foglalja magába.
- (2) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – 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 épület építése esetén.
- (3) A vízfolyások és álló vizek mentén a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A vízfolyások és álló vizek fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.

### 34. Különleges beépítésre nem szánt temető övezete (Kbte)

#### 38. §

- (1) A szabályozási terven Kbte jellel jelölt övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kbte jelű övezetre a következő telekalakítási és beépítési paramétereket alkalmazandók:
  - a) A kialakítható telek legkisebb területe: 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 10%;
  - c) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
  - d) a közműellátás mértéke és módja: hiányos;
  - e) terepszint alatti építési mértéke: 15%.



- (3) Ravatalozó, temetőkápolna építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 9,0 m lehet.

**35. Különleges beépítésre nem szánt nyersanyag-kitermelés (bánya) céljára szolgáló övezet (Kbba)**

**39. §**

- (1) A szabályozási terven Kbba jellel jelölt övezet, mely kizárólag az ásványvagyon kitermeléséhez szükséges építmények, valamint a termelő tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben épület legfeljebb 2%-os beépítési mértékig, legfeljebb 5,0m-es épületmagassággal építhető.

**36. Különleges beépítésre nem szánt sportcélú lövészet övezete (Kblt)**

**40. §**

- (1) A szabályozási terven Kblt jellel jelölt övezet, mely a sportcélú lövészethez kapcsolódó sportlétesítmények és ezt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezetben elhelyezhető épület:
- a) sport;
  - b) öltöző, szociális rész és iroda;
  - c) szolgáltató, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Az övezet telkein épületet szabadonállóan kell elhelyezni, a telek homlokvonalától legalább 10,0 m, a szomszédos telekhatártól legalább 4,0 méter széles területet beépítetlenül hagyva.
- (4) Az övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 2000 m<sup>2</sup>;
  - b) a beépítési mód: szabadonálló;
  - c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%;
  - d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;
  - e) a közműellátás mértéke és módja: hiányos;
  - f) terepszint alatti építési mértéke: 5%.

**III. FEJEZET**  
**ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**37. Hatálybalépés**

**41. §**

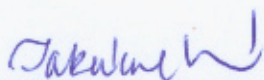
- (1) Ez a rendelet 2019. március 1-én lép hatályba.
- (2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.



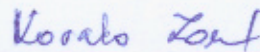
38. Hatályon kívül helyező rendelkezések

42. §

Hatályát veszti Mikebuda község helyi építési szabályzatáról szóló 10/2005. (IX. 18.) önkormányzati rendelete.



Takácsné Mocsári Ibolya  
polgármester



Kovács Zoltánné dr.  
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Mikebuda, 2019. január 31.





Kovács Zoltánné dr.  
jegyző



**I. FÜGGELÉK AZ 1/2019. (I.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ****VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM****1. Régészeti terület**

(a régészeti területek lehatárolása a 2018-ban készült Örökségvédelmi hatástanulmány alapján)

**1.1. Régészeti lelőhelyek:**

ssz.	lelőhely neve, elhelyezkedése:	azonosítója:	érintett helyrajzi számok:
1.	Ereklyés, Inokai- erdő:	39470	0109, 0122/11, 0105/7, 0105/20, 0105/16, 0105/8.
2.	Alsómikebuda, Láng Péter tanyája	39472	02, 051/101, 058/3, 055/6, 040/7, 040/5.
3.	MOL 3. lelőhely	41395	066/21, 051/84, 051/83, 051/82, 051/81, 051/80, 051/79, 058/5.
4.	MOL 4. lelőhely	41398	066/21.
5.	MOL 5. lelőhely	41400	072/60, 066/22, 071.

**1.2. Régészeti érdekű terület:**

1. A már ismert lelőhelyek közvetlen környéke



## VÉDELMI-KORLÁTOZÁS JEGYZÉKEK - TERMÉSZETVÉDELEM

### 1. Tájértékek:

(*tajertekar.hu* nyilvántartása alapján, nem jóváhagyott tájértékek):

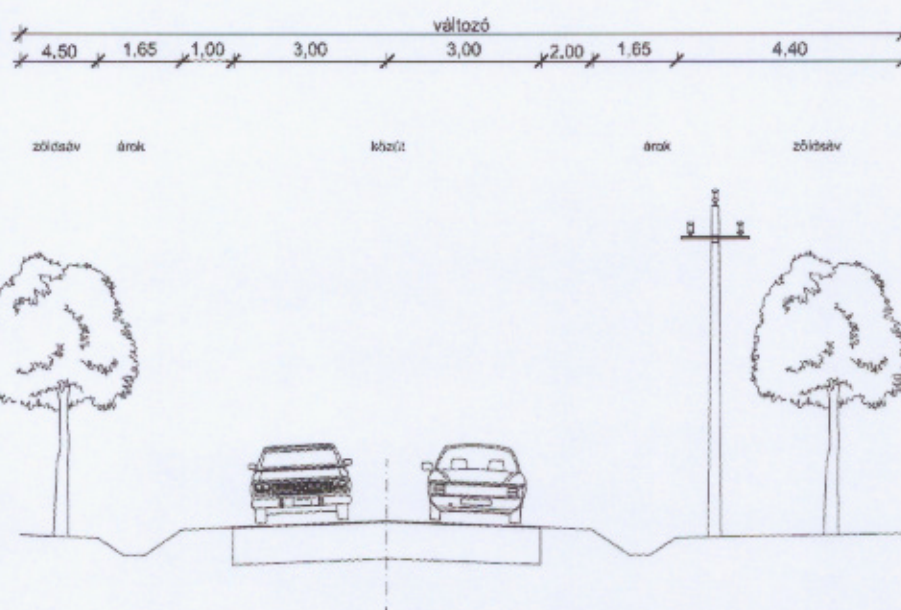
ssz.	megnevezés:	címe:	hatsz:
1.	Szaszko kereszt	46114 sz. út mellett	040/8
2.	Gémeskút		040/5
3.	Barlang bejárata	Major területén	0111/13
4.	Strázsa-halom	Lőtér mellett	0100/30



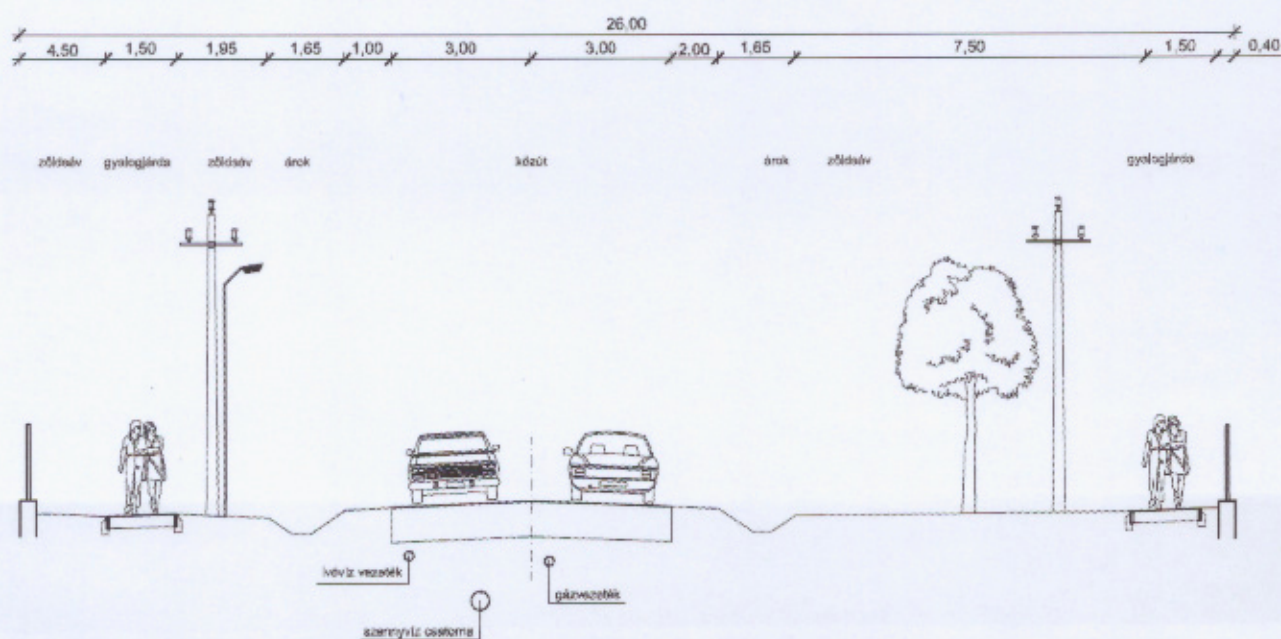
## 3. FÜGGELÉK AZ 1/2019. (I.31.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

## MINTAKERESZTSZELVÉNYEK-1

Meglevő 46114 j. út mintakeresztmetszele



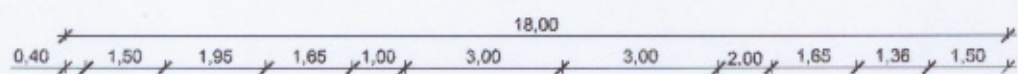
Iskola utca mintakeresztmetszele





## MINTAKERESZTSZELVÉNYEK-2

### Meglévő lakóutca mintakeresztmetsze



zöldszél   gyalogjárda   zöldszél   árok   közút   árok   zöldszél   gyalogjárda

