HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Nyársapát község Önkormányzatának
8/2001.(IV.26.) önk. rendelete
a község Helyi Építési Szabályzatáról
egységes szerkezet

Nyársapát község Önkormányzatának Képviselőtestülete az 1990. évi LXV tv. 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13.§-ának (1) bekezdésében biztosított jogkörében, továbbá hivatkozással a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelettel közzétett OTÉK 1§. (1) bekezdésében foglaltakra, a község igazgatási területére vonatkozóan megalkotja a Helyi Építési Szabályzatáról szóló rendeletét, és egyúttal jóváhagyja a település Szabályozási Tervét, valamint azok kötelező együttes alkalmazását elrendeli.

Jelen rendelet megalkotásának célja a település igazgatási területén az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megszabni és biztosítani. Ennek keretében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatosan, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket magába foglalóan alkotja meg rendeletét.

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya, alkalmazása
1.§

(1) Jelen rendelet hatálya Nyársapát község teljes közigazgatási területére kiterjed.
(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest, tervezni, építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások (pl. OTÉK és szabványok) betartása mellett kizárólag e rendelet (továbbiakban HÉSZ) és 1., 2. sz. mellékletei, továbbá a szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.
(3) Ezen építési szabályzattal együtt jóváhagyott szabályozási terv (a további szövegrészletekben szabályozási tervként jelölve) tömb mélységű szabályozást tartalmaz, amely a település döntő részére biztosítja az építési jogokat. A HÉSZ és a szabályozási terv által építési joggal fel nem ruházott területeken az építési jog biztosítása érdekében további szabályozási terv(ek)et (a további szövegrészletekben SZT-ként jelölve) kell készíteni a 3. § szerint. A későbbiekben elkészült SZT minden esetben a mindenkor érvényes HÉSZ és szabályozási terv részét képezi.

(4) A rendeletben foglalt előírásoktól való eltérésre kizárólag a HÉSZ és/vagy a szabályozási terv jogszabályok kereti között végrehajtott módosításával van lehetőség.

A szabályozási tervlap
2. §

(1) A település igazgatási területén a HÉSZ előírásainak területi értelmezéséhez szükséges térképi, rajzi információkat a szabályozási terv tartalmazza.
(2) A szabályozási terv csak kötelező elemeket tartalmaz. A kötelező elemek betartásától nem lehet eltekinteni. Ezek a tervlapon az alábbiak:
   a) Közigazgatási határ.
   b) Az övezet és a belterület közös határa
   c) Az övezet és a beépítésre szánt területek közös határa.
   d) Az övezet, a beépítésre szánt terület és a belterület közös határa.
   e) Szabályozási vonal.
   f) Megszűntető jel.
   g) Övezet, építési övezet azonosítója, jele és határa.
   h) Továbbtervezés után érvényes építési övezet azonosítója.
   i) Rekultivációs terv készítési kötelezettséggel érintett terület határa.
   j) Műemlék és műemléki környezet határa.
   k) Régészeti lelőhely és határa.
   l) Védett természeti terület.
   m) Helyi védettségű természeti érték.
   n) Fokozottan védett természeti érték.
   o) Védőterületek, védőtávolságok, védősávok.
   p) Telken belül kötelezően létesítendő védőzöld sáv.
(1) Övezet, építési övezet határa csak telek, építési telek határa mentén haladhat (egy telek egy övezet elve), ezért telekalakítás (telekegyesítés) úgy semmiképpen sem engedélyezhető, hogy egy telekre két övezet előírásai legyenek érvényesek (eltérő övezetű szomszédos telkek összevonásának tilalma). Ilyen telekegyesítési igény esetén a szabályozási tervet előzetesen módosítani kell annak érdekében, hogy eldönthető legyen mely övezet, építési övezet előírásai vonatkoznak a majdani telekre, építési telekre.

További szabályozási tervek (SZT) készítésére vonatkozó rendelkezések
3. §

(1) Azokra a telkekre, telekrészekre melyeken a HÉSZ és a szabályozási terv nem biztosít építési jogokat (és műszaki akadály elvileg nem gátolja a telekmegosztást vagy a tényleges beépítést), csak telek mélységgel kidolgozott SZT elkészítése és önkormányzati jóváhagyása után lehet telekalakítási vagy építési engedélyt kiadni. Ezek tehát azok a területek, amelyeken:
a) a HÉSZ SZT készítését jelöli,
b) építési helyen kívül jelentkezik építési igény (pl. tömbbelső),
(2) Hasonlóan SZT-t kell készíteni abban az esetben is, ha
a) a HÉSZ-ben rögzített előírásoktól eltérő építési igény jelentkezik,
b) bármely egyéb építési tevékenység, amely további, a tömb mélységű szabályozásnál mélyebb szabályozást igényel.

II. FEJEZET
AZ ÉPÍTÉS ENGEDÉLYEZÉSÉNEK ÁLTALÁNOSTÓL ELTÉRŐ HELYI SZABÁLYAI

Elvi építési engedélyezés
4.§

(1) Az építési munkák építési hatóság által történő engedélyezése során minden telek és építési telek esetében amely közvetlenül határos a József Attila úttal és a vasútvonallal (MÁV vagy azzal párhuzamos közút területekkel) kétlépcsős építésengedélyezési eljárást kell lefolytatni) kivéve, ha az adott telken a lakófunkció az elsődleges.
(2) A kétlépcsős építésengedélyezési eljárásban az építési engedélyezési eljárást megelőzően a településképi követelmények előzetes tisztázása érdekében előzetesen elvi építési engedélyt kell beszerezni.
(3) A településképi követelmények tisztázására szolgáló elvi építésengedélyezési dokumentációhoz az általános előírásokban megjelölt munkarészeken túl kiegészítő mellékletként csatolni kell:
– a meglévő és tervezett állapotra vonatkozóan a tervezett beépítés mellett két oldalról elhelyezkedő két-két telekre kiterjedő jelenlegi utcaképet és a tervezett állapotot fotómontázzsal,
– a tervezett építmény tömegvázlatát és színtervét,
– az önkormányzati tervtanács előzetes írásos véleményét a tervekről.
(4) A településképi követelmények tisztázására szolgáló elvi építési engedélykérelmeknek az önkormányzati tervtanács elé való beterjesztése a települési főépítész feladata, amelyhez előzetes írásos szakmai véleményt kell adnia. Az elvi építésengedélyezési eljárást a tervtanácsi egyeztetést követően lehet lefolytatni.
(5) Ha a településen nem működik önkormányzati tervtanács illetve települési főépítész, akkor az elvi építésengedélyezési eljárást az általános szabályok szerint kell elfolytatni.

Az építési engedélykérelmek elbírálásának kiegészítő szabálya
5.§

(1) A község területén a síremlék, urnasír létesítése az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységgel kapcsolatos hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. §-án túlmenően az engedélyköteles építési munkák közé tartozik.
(2) Az építési engedélyezési tervdokumentációhoz csatolni kell a települési főépítésszel történt előzetes egyeztetés jegyzőkönyvét és a települési főépítész véleményét az elkészült tervekről, ha a tárgyi telek és építési telek a 4.§ (1) bekezdésében meghatározott területen található.
(3) Ha a községben nem alkalmaznak települési főépítészt, akkor a (2) bekezdést nem kell alkalmazni.

III. FEJEZET
AZ ÖVEZETEKRE VONATKOZÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás
6. §

(1) A település igazgatási területén telket, építési telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a HÉSZ-ben megadott értékeknek, az SZT-knek és a vonatkozó egyéb általános jogszabályoknak is megfeleljen.

Általános beépítési előírások
7. §

(1) Az egyes telkek beépítési lehetőségét az általános előírásokon túlmenően az adott telekre vonatkozó tényleges övezeti, építési övezeti előírások határozzák meg. Építési engedély csak a HÉSZ vonatkozó általános és részletes előírásának betartásával adható ki.
(2) Az övezeti előírásokban szereplő legkisebb telekméretnél kisebb területű kialakult telken, építési telken is engedélyezhető az építés, ha az összes egyéb előírás betartható.
(3) Építési engedély kiadásánál figyelembe kell venni a szabályozási terven feltüntetett valamint egyéb jogszabályok által megalapozott, a szakhatóságok által megszabott védőterületet, védőtávolságot, védősávot. *A hulladéklerakó 500 m-es védőtávolságán belüli telkek területén új lakóépület létesítése nem engedélyezhető.*
(4) Építési engedély kiadása előtt a vízfelületek vagy mély fekvésű, vizenyős területek közelében tervezett beruházás esetén talajmechanikai vizsgálatokkal kell igazolni az adott telek beépíthetőségét. Az ezeken a területeken történő építésengedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a területileg illetékes vízügyi igazgatóságot.
(5) A talaj és felszíni vizek áramlását és minőségét veszélyeztető építés esetén építési engedély csak talajmechanikai vizsgálatok alapján és az illetékes vízügyi hatóság bevonásával adható ki.
(6) Az épületek melletti feltöltés, illetve bevágás (támfal alkalmazása nélkül, csak rézsűvel) legfeljebb 1,5 m lehet.
(7) [1]A kötelező előkertek mélysége (azaz az utca felőli építési határvonal) elsődlegesen a környezetben kialakult beépítésnek megfelelően esetileg határozandó meg. Az újonnan építési övezetté váló területeken, vagy ha az adott telek környezetében nincs kialakult beépítés, akkor az előkert mélysége *legalább* 5 m. Az új épületek utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-a kötelezően az utca felőli építési határvonalra kell kerüljön.
(8) Az oldalhatáron álló beépítési mód esetén az elhelyezendő épületeket (a TV övezetben történő szabadonálló beépítés engedélyezésének kivételével) az oldalhatártól mért 1,5 m-es távolságra kell elhelyezni.
(9) Az adott építési övezetben meghatározott választható eltérő beépítési módokkal az adott övezet egyedi előírásait figyelembe véve lehet élni. Ebben az esetben azonban az engedélyezhető eltérő beépítési módot csak úgy lehet alkalmazni az adott telken, ha azáltal a szomszédos telkek építési jogai (pl. telekhasználat, későbbi beépíthetőség, bővíthetőség) nem sérülnek.

---

[1] Módosította a 7/2003. (V. 26.) sz. önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2003. május 26-tól.

(10) Az oldalkertek legkisebb szélességét az OTÉK 35.§ (3) bekezdésének előírásai szerint kell megállapítani.

(11) A hátsókert legkisebb mélységét a településközpont vegyes és a lakó övezetekben a kialakult állapothoz igazodva kell meghatározni. Az újonnan lakóövezetbe sorolt és az egyéb övezetek területén a hátsókert legkisebb mélységének meghatározásánál az OTÉK 35.§ (4) bekezdésének előírásait kell betartani.

(12) Egyes esetekben bizonyos telkeken az építési övezetre meghatározott legnagyobb telekbeépítettség százalékos értéke nem használható ki az adott építési övezet előírásaiból kiadódó építési hely kötöttségei miatt. Ilyen esetben sem engedélyezhető az építési helyen kívüli építés.

(13) Nyársapát község területén önálló létesítésű terepszint alatti építmény jellemzően egyik övezet és építési övezet területén sem létesíthető. Az általános tiltó szabály alól kivételt képeznek az övezetenként meghatározott melléképítmények és a földdel borított pince.

(14) A község beépítésre nem szánt területein pincegarázs nem engedélyezhető.

(15) A község beépítésre nem szánt területein épület oromfalán erkély, loggia nem engedélyezhető.

(16) A szennyvízcsatorna hálózat kiépüléséig átmenetileg részleges közműellátással (hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezéssel) engedélyezhető a tervezett beépítés. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítése után ezekre az ingatlanokra nézve két éven belül kötelező a közműpótló felszámolása és a hálózatra történő rákötés. A beépítésre nem szánt területeken a közműellátás tekintetében az OTÉK 33. §-ában rögzített feltételek teljesítése esetén adható ki építési engedély. A szennyvízcsatorna hálózat kiépítése után a beépítésre szánt területen építési engedélyt csak teljes körű közműellátás megléte esetén szabad kiadni.

(17) Az egyes övezetekben, építési övezetekben tervezett létesítményekre akkor adható ki építési, használatbavételi és rendeltetés megváltoztatási engedély, ha a létesítményben tervezett tevékenység képes betartani az adott övezetre, építési övezetre a jelen rendeletben előírt környezetvédelmi határértékeket.

(18) Kerítés létesítésére engedélyt kiadni az OTÉK 44. §-ának előírásait betartva legfeljebb 2,0 m magas, legfeljebb 50 cm magas lábazattal rendelkező, áttört kerítés létesítésére szabad.

(19) Hirdető berendezés elhelyezése és működtetése nem zavarhatja a köz- és közlekedésbiztonságot.

(20) A település területén állattartó építmény engedélyezési eljárásánál az állattartást szabályozó helyi önkormányzati rendelet előírásait is be kell tartani.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

A KEL jelű lakóövezet
(A cseméi út mentén tervezett üdülő jellegű nagytelkes kertvárosias lakóterület)
8. §

KEL	SZ	15
	4,5	1000

(1) Az építési övezet kizárólag legfeljebb kétlakásos lakóépületek illetve a lakófunkciót kiegészítő funkciójú építmények elhelyezésére szolgál.
(2) Az építési övezetben kizárólag a későbbiekben készítendő telekalakítási terv alapján adható ki telekalakítási és építési engedély. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	1000	70	15	4,5

(3) A telekalakítási tervben az egyéb általános szabályok betartásán túl gondoskodni kell arról, hogy:
a) a kialakítandó telkek közútról, vagy legalább önálló helyrajzi számon nyilvántartásba vett magánútról (lakó utca) megközelíthetőek legyenek,
b) [2]*a kiszolgáló* út legkisebb szélessége minimum 12 m legyen,
c) az építési telkek legkisebb telekszélessége nem lehet kevesebb 20 m-nél, telekmélysége pedig az 50 m-nél.
(4) Az építési övezetekben egy telken legfeljebb kettő lakóépület létesítése engedélyezhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.
(5) A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, a környezetben kialakult állapot figyelembevételével. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg a tényleges építménymagasság értékét 5 m-nél jobban.
(6) Tetőfedésként hullámpala és ezüstös hatású fedés nem alkalmazható.
(7) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
(8) [3]
(9) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállításigényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
(10) A KEL jelű lakóövezet a 051 hrsz-ú ingatlanig nyúlik, melynek területe kb. 7,5 ha. (047/1, 047/4 és 047/5 hrsz.)

Az FL jelű lakóövezet
(A meglévő és tervezett falusias lakóterületek)
9. §

FL	O	30
	4,5	700

(1) Az építési övezet jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál, azonban az OTÉK előírásai szerint, jelen § (4) bekezdésében meghatározott más elsődleges funkciójú építmény, épület is elhelyezhető az övezet telkeinek területén.

[2] Módosította a 3/2002. (III. 1.) sz. önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2002. március 1-től.
[3] Hatályon kívül helyezte a 3/2002. (III. 1.) sz. önk. rendelet 2. §-a. Hatálytalan 2002. március 1-től.

(2) Az övezet azon építési telkein, amelyekre nincs előírva SZT készítési kötelezettség, a telekalakítás és az építés engedélyezhető. Az övezet SZT készítési kötelezettséggel érintett részein kizárólag a későbbiekben készítendő SZT jóváhagyása után adható ki telekalakítási és építési engedély. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.[4]

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	700	50	30	4,5

(3) Az építési övezetben kialakítható építési telek legkisebb szélessége 16 m.
(4) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 14. §-ának (2) bekezdésében szereplő 2., 3., 4., 5., 6. és 7. pontjaiban felsorolt funkciójú épületek építmények helyezhetők el.
(5) Az építési övezetekben egy telken legfeljebb egy lakóépület létesítése engedélyezhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.
(6) A lakóépületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, a környezetben kialakult állapot figyelembevételével. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. A tető maximális gerincmagassága nem haladhatja meg az építménymagasság értékét jobban, mint:
a) 6 m-nél kisebb építménymagasság esetén az 5 m-t,
b) 6 m vagy ennél nagyobb építménymagasság esetén a 6 m-t.
(7) Tetőfedésként hullámpala és ezüstös hatású fedés nem alkalmazható.
(8) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.
(9) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállításigényű, zajos, bűzös, vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.

TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZET

A TV jelű településközpont vegyes építési övezet (Nyársapát településközponti részeinek meglévő és tervezett vegyes területe)

10. §

TV	O	35
	7,5	800

(1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.[5]

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb

[4] Módosította a 9/2008. (IV. 14.) önk. rendelet 1. §.a. Hatályos 2008. május 1-től.
[5] Módosította a 9/2008. (IV. 14.) önk. rendelet 2. §-a. Hatályos 2008. május 1-től.

	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Oldalhatáron álló	600	30	35	7,5

(2) Az övezeten belül a legfeljebb kétlakásos lakóépületen kívül az OTÉK 16. §-ának (2) bekezdésében szereplő 2.,3.,4.,5., és 6. pontjaiban és az OTÉK 16. §-ának (3) bekezdésének 1. pontjában felsorolt funkciójú épületek építmények is elhelyezhetők.
(3) Az övezet építési telkein a lakó funkció elsődlegessége esetén egy telken legfeljebb egy lakóépület létesítése engedélyezhető. Ezt az előírást a meglévő építmények rendeltetés megváltoztatási engedélyezésének esetére is alkalmazni kell.
(4) Az övezetben kivételesen szabadonálló beépítés is engedélyezhető akkor, ha az alábbi feltételek egyidejűleg fennállnak: a szükséges telekméret biztosított (legalább 20 m szélesség), a szomszédos telkeken kialakult beépítés megengedi, valamint a tervezett létesítmény funkciója is igényli.
(5) Az épületeken kizárólag magastető alkalmazása lehetséges, ha az épület funkciója ettől eltérő megoldást nem tesz szükségessé. A tetőidom kialakításának, az alkalmazott beépítéstől függetlenül az utcával párhuzamos gerincirány jelleget kell öltenie. A tető hajlásszöge 35-45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva.
(6) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül kizárólag az a), b), c), d), e), f), g), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
(7) Az övezet területén a lakóterületre vonatkozó környezeti normatívákat meghaladó (pl. nagy szállításigényű, zajos, bűzös vagy porszennyeződést okozó) tevékenységek nem engedélyezhetők.
(8) A közintézményeket úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.
(9) Az övezetben a haszonállattartás csak a helyi állattartási rendeletnek megfelelően engedélyezhető.

GAZDASÁGI ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Gazdasági területek építési övezeteinek általános előírásai
11. §

(1) A gazdasági területek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági (KG) illetve ipari gazdasági (IG) építési övezetekbe tartoznak.
(2) A 441-es út mellett a szabályozási tervlapon ábrázolt (MF övezeti jelű) a *településszerkezeti tervlapon jelölt* tartalék kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területi sávban jelentkező építési igény esetén, kizárólag jóváhagyott SZT alapján, és ha ebben a sávban az ilyen jellegű átsorolások összes telekterülete a 20 ha-t még nem érte el, akkor az érintett telek a KG jelű építési övezetbe átsorolható. Ilyen övezeti átsorolásra legalább 1 ha kiterjedésű összefüggő terület egyidejű igénybevétele esetén kerülhet sor.
(3) Az építési telkek be nem épített részén (lehetőleg a telekhatárok mentén) összefüggő védőzöld sávot kell kialakítani.

A KG jelű kereskedelmi-szolgáltató gazdasági építési övezet
(Nyársapát meglévő és tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területei)
12. §

KG	SZ	45
	7,5	2500

(1) Az övezet azon építési telkein, amelyekre nincs előírva SZT készítési kötelezettség, a telekalakítás és az építés engedélyezhető. Az övezet SZT készítési kötelezettséggel érintett részein kizárólag a későbbiekben készítendő SZT jóváhagyása után adható ki telekalakítási és építési engedély. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	[6]2500	20	45	7,5

(2) [7]Az övezeten belül *egy önálló lakóépület*, az OTÉK 19. §-ának (2) bekezdésében jelölt funkciójú épület, építmény, valamint az OTÉK 19. §-ának (3) bekezdésében meghatározott funkciójú épületek, építmények is elhelyezhetők.

(3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), g), h), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

(4) [8]

Az IG jelű (ipari) mezőgazdasági építési övezet
(Nyársapát meglévő és tervezett mezőgazdasági üzemi telephelyeinek, majorjainak területei)
13. §

IG	SZ	30
	10	9000

(1) Az övezet azon építési telkein, amelyekre nincs előírva SZT készítési kötelezettség, a telekalakítás és az építés engedélyezhető. Az övezet SZT készítési kötelezettséggel érintett részein kizárólag a későbbiekben készítendő SZT jóváhagyása után adható ki telekalakítási és építési engedély. Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a kialakítható legkisebb építési telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	9000	40	30	10

(2) Az övezeten belül az OTÉK 20. §-ának (3), (4) és (5) bekezdésében jelölt funkciójú épületek, építmények helyezhetők el, illetve azok a tevékenységek folytathatók,

[6] Módosította a 11/2003. (IX. 22.) sz. önk. rendelet 1. §-a. Hatályos 2003. szeptember 22-től.
[7] Módosította a 13/2002. (XII. 2.) sz. önk. rendelet 2. §-a. Hatályos 2002. december 2-től.
[8] Hatálytalanította a 13/2002. (XII. 2.) sz. önk. rendelet 3. §-a. Hatálytalan 2002. december 2-től.

amelyekhez szükséges védőtávolságok a környező területek jogszerű területhasználatát nem korlátozzák.

(3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül bármely létesítmény elhelyezhető.

(4) Az övezetben a haszonállattartás csak a helyi állattartási rendeletnek megfelelően engedélyezhető.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK, ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Különleges területek építési övezeteinek általános előírásai
14. §

(1) A különleges területek építési övezeteibe a község területén a sportpálya, a temető, a hulladéklerakó és a homokbánya tartozik.

(2) Az övezetek telkei a szabályozási terven rögzített funkciók mellett nem oszthatók meg.

(3) A sportpályát, a temetőt úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

(4) A különleges területek övezeteinek telkein a haszonállattartás minden fajtája tilos.

Az ST jelű különleges építési övezet
(a sportpálya területe)
15. §

ST	SZ	10
	7,5	K

(1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	60	10	7,5

(2) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 5. pontjában felsorolt funkciójú épület, építmény helyezhető el.

(3) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), f), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.

A T jelű különleges építési övezet
(a temető területe)
16. §

T	SZ	10
	4,5	3000

(1) Az építési övezetben csak kertrendezési terv önkormányzati jóváhagyását követően engedélyezhető bármely építési munka.

(2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	3000	40	10	4,5

(3) Az övezeten belül, az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 7. pontjában felsorolt temető és az ezzel a funkcióval összhangban lévő épület, építmény helyezhető el.
(4) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), d), e), h), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
(5) A tervlapon ábrázolt, telken belül kialakítandó védőzöld sáv lakóterületek felé eső része minimum 60 %-os területi arányban fásítandó.

A H jelű különleges építési övezetek
(a hulladéklerakó területe)
17. §

H

SZ	10
4,5	K

(1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	40	10	4,5

(2) Az övezeten belül, építési telkenként az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 10. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el.
(3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
(4) A hulladéklerakó területét a lerakás megszűnését követően a területre készítendő rekultivációs tervnek megfelelően rekultiválni kell.

A B jelű különleges építési övezetek
(a homokbánya területe)
18. §

B

SZ	10
4,5	K

(1) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	Az építési telek	A beépítésnél alkalmazható		
	Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Zöldfelületi arány (%)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	Kialakult (K)	40	10	4,5

(2) Az övezeten belül, építési telkenként az OTÉK 24. §-ának 3) bekezdésében szereplő 8. pontjában felsorolt funkcióhoz igazodó épület, építmény helyezhető el.
(3) Az övezeten belül a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak közül az a), b), c), l), m) és n) pontban meghatározott létesítmények helyezhetők el.
(4) A homokbánya területét a területre készítendő rekultivációs tervnek megfelelően rekultiválni kell.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A KÖZLEKEDÉSI ÖVEZETEKRE ÉS A KÖZMŰVEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

A K jelű közlekedési övezet (közlekedés területek) 19. §

(1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak a meglévő és tervezett közutak, valamint a vasúti területek a hozzájuk csatlakozó közlekedésüzemi létesítmények területével és tartozékaival együtt.
(2) A község területén a közlekedési létesítmények szabályozási szélességét a szabályozási terv szerint kell kialakítani.
(3) A közutak és vasutak építési (szabályozási) szélességén belül a közlekedési létesítmények, a közművek létesítményei és berendezései, környezetvédelmi létesítmények, utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás (növényzet) telepíthető.
(4) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:
a) A 441. sz. út országos másodrendű főút. K.II.a.
b) A közigazgatási területen áthaladó összekötő- és bekötőutak: külterületen K.III.b., belterületen B.III.a.
c) Egyéb települési utak, utcák: B.III.b.
(5) A közlekedési területek védősávja a közlekedési szakhatóság és a létesítmény kezelőjének hozzájárulásával használható fel. A védőterületek értékei az úttengelytől mérve:
a) A 441. sz. főút nyomvonala mentén 100-100 m.
b) Az alsóbbrendű országos közutak külterületi szakasza mentén 50-50 m.
(6) Külterületi mező- és erdőgazdasági üzemi utak, dűlőutak esetén az út tengelyétől mért
15-15 m-en belül épület építmény nem helyezhető el.
(7) A tervezett közutak kiépítéséhez az alábbi szabályozási szélességek biztosítandók, az adottságokhoz alkalmazkodó módon:
a) *országos mellékút, gyűjtőút*: jellemzően 30,0 m (46119 j. út tervezett szakasza), min. 20,0 - 25,0 méter
b) gyűjtő út: jellemzően 22,0 m, min. 18,0 - 20,0 méter

c) lakóutca: jellemzően 16,0 m, min. 12,0 méter
d) kerékpárút: min. 4,0 méter

(8) A település közigazgatási területén az építmények (épületek) normatívák szerinti parkoló igényét telken belül kell biztosítani. A már működő közintézmények parkolása csak abban az esetben oldható meg közterületi parkolóval, ha már jelenleg is így van megoldva a parkolása.

(9) A közterületi parkolókat fásítva kell kialakítani.

(10) Az övezet telkein csak szabadon álló beépítéssel és legfeljebb 5%-os beépítettséggel létesíthető épület, építmény.

(11) A külterületi közutak szabályozási szélessége 12 m. A jelenlegi közterületek szélességi méretei mindaddig fenntarthatók, amíg a területhasználat vagy építési igény az előbbi szélesség kialakítását nem igényli. Az új szabályozási szélességet a jelenlegi közterület tengelyétől szimmetrikusan kell biztosítani.

(12) Az országos közutak lakott területen kívüli szakasza mellett a védősávon belül, a belterületen a közút területén és felett reklámtáblát elhelyezni tilos.

Közművekre vonatkozó előírások
20. §

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közmű és biztonsági övezete helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető. A szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

(3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani.

(5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(6) A közlekedés fejlesztést, a területfejlesztést a közmű ágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.

(7) A tervezési területen épület építésére építési engedély csak akkor adható, ha az övezeti előírásoknál rögzített közművesítés mértéke biztosítható. A település közcsatornahálózatának a kiépítéséig legalább a részleges, a közcsatornahálózat kiépítését követően a teljes közműellátása biztosítható. (Részleges közművesítés esetén a közcsatornahálózat pótlására csak korszerű közműpótló alkalmazása engedélyezhető, amelynél a talaj- és a talajvíz szennyezése kizárható.)

(8) A magas talajvíz állásos, mélyfekvésű területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad és az abban előírtakat kötelező betartani.

(9) A település teljes területén a szennyvíz szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
(10) A település közcsatorna hálózatának a kiépítéséig közműpótlóként a szigorúan zárt gyűjtőmedence alkalmazása engedélyezhető, a közcsatornahálózat kiépítését követő kettő éven belül az érintett ingatlanokat kötelezni kell a rácsatlakozásra.
(11) A kibocsájtott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornára való rákötési előírásoknak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel -a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
(12) Közvetlen élővízbe vizet bevezetni csak vízjogi létesítési engedéllyel -az abban előírtak szigorú betartásával- lehet bevezetni.
(13) A földhivatali térképen vízgazdálkodási területként (árok, vízfolyás, stb.) lejegyzett területet egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján a VIZIG engedélyével szabad.
(14) A csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.
(15) A település hosszútávú arculatformálása és a kedvezőbb területgazdálkodás érdekében a csapadékvíz elvezetésére:
a) a tervezés távlatában zárt csapadékvíz elvezető rendszert kell építeni a településközpont területén. A meglevő nyílt árkos felszíni vízelvezetés az útburkolat kiépítéséig, illetve a soron következő rekonstrukciójáig fennmaradhat.
b) a tervezés nagytávlatán túl a település teljes beépített területén ki kell építeni a zárt csapadékvíz hálózat kiépítését. A nyílt árkos csapadékvíz elvezetési rendszer csak beépítésre nem szánt területen illetve beépítésre szánt területen hosszabb távon is a szilárd burkolat nélküli utcák esetén létesíthető ill. tartható fenn.
(16) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból:
a) a tervezés távlatában a településközpont területén új villamosenergia ellátási hálózatot és távközlési hálózatot építeni, meglevő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
b) a tervezés nagytávlatán túl a település teljes beépített területén új villamosenergia ellátási hálózatot és távközlési hálózatot építeni, meglevő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni csak földkábeles elhelyezéssel szabad.
(17) Településesztétikai és területgazdálkodási szempontból amíg és ahol a villamosenergia ellátó hálózatok, a közvilágítás hálózata és a távközlési hálózat földfeletti vezetése egyelőre fennmarad, az utca fásitási és utca-bútorozási lehetőségek biztosítására a 0,4 kV-os, a közvilágitási és a távközlési szabadvezetéket közös oszlopsoron kell vezetni.
(18) A község igazgatási területén a vízellátó hálózatot úgy kell kialakítani, hogy a mértékadó tűzszakaszhoz szükséges vízmennyiséget minden körülmények között biztosítsa.

ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEK

A KP jelű zöldterületi övezet
(a közparkok területei)
21. §

(1) A közparkokat úgy kell kialakítani, hogy azokat kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

(2) Az övezet telkein köztárgy, szobor elhelyezhető, játszótér kialakítható, de egyéb építmény létesítése nem engedélyezhető.
(3) Az övezet telkein a közparkokat legalább 85%-os növényzeti fedettséggel kell kialakítani.
(4) A közparkokat kertészeti kiviteli tervek alapján kell kialakítani. A tervek engedélyezője az építési hatóság. A kertészeti kiviteli terveket, ha működik a településen az önkormányzati tervtanácsnak meg kell tárgyalnia.
(5) Az övezet telkein, különösen a gyermek játszószerek esetén a használók testi épségét nem veszélyeztető létesítmények helyezhetők el. A park fenntartásáról és a park berendezési tárgyainak karbantartásáról folyamatosan gondoskodni kell.
(6) Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tilos.

ERDŐ ÖVEZETEK

Az erdő övezetek általános előírásai
22. §

(1) Az övezetbe tartozó telkek tovább nem oszthatók, de igény és lehetőség szerint összevonhatók.
(2) Ha a *gazdasági* erdőterületek (EG) övezetében összefüggő szántó művelési ágú terület található, akkor ezen a területen a (MF jelű) farmgazdasági terület előírásait kell alkalmazni.
(3) Az övezetben kerítés csak vadvédelmi céllal létesíthető.

Az EG jelű erdő övezet
(a gazdasági erdőterületek)
23. §

EG	SZ	0,5%
	4,5	100.000

(1) Az övezetben elsősorban az erdőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK-ban és a HÉSZ-ben meghatározott (általános beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem erdőgazdasági célú épület nem helyezhető el.
(2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	100.000	0,5%	Legfeljebb 4,5

(3) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 800 m^2-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.
(4) Az övezet kialakításának elsődleges célja a erdőgazdálkodás lehetőségének biztosítása, ezért az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
a) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
b) az erdőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, ebben az esetben a lakóépületre nem adható önállóan építési és használatbavételi engedély.

(5) Az övezetben megadott legnagyobb építménymagasság értékét az erdőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények technológiai okokból legfeljebb kétszeresen haladhatják meg.
(6) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35 és 45° között választható meg.
(7) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak bármely létesítmény elhelyezhető.
(8) A 100.000 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.
(9) Az övezethez tartozó erdőterületek min. 75 %-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki. Az övezetben vadgazdálkodás esetén az összterület max. 5%-án szántó művelés alakítható, melynek vadföldként kell funkcionálnia.

Az EV jelű erdő övezet
(a véderdők területei)
24. §

(1) Az övezet véderdőinek és védő zöldsávjainak területe min. 85 %-ban zárt faállománnyal telepítendő be, fennmaradó részük gyepes és cserjés felületként alakítható ki.

MEZŐGAZDASÁGI ÖVEZETEK

A mezőgazdasági övezetek általános előírásai
25. §

(1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési és az állattenyésztési tevékenységek területei, ezért itt jellemzően a mezőgazdasági tevékenységgel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén lakóépület is építhető.
(2) Ha egy telek rendelkezik erdő, vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek akkor sem építhetők be, ha a telek egyébként (övezeti besorolása miatt) beépíthető lenne.
(3) Az övezetben épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Legalább 10 m mélységű előkertet (a 19. § 6. pontjával összhangban) és a szomszédos telekhatártól minimum 4 méter oldaltávolságot kell biztosítani.
(4) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje az eredeti terepszinthez képest 50 cm-nél nagyobb magasságban nem alakítható ki.
(5) A telekmegosztás nem engedélyezhető abban az esetben, ha a beépített telek a megosztás előtti vagy utáni állapotában:
a) az övezetben előírt minimális területnagyságnál kisebb,
b) a megengedett beépítettséget túllépő területűvé válik.

Az MF jelű farmgazdasági mezőgazdasági övezet
(mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését megengedő területek)
26. §

	SZ	3
MF	4,5	Művelési ágtól függően 3.000 illetve 6.000

(1) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK 29.§ (1),(3), (4) és (5) bekezdéseiben és a HÉSZ-ben meghatározott (általános és a telek művelési ágától függő beépítési) feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Az övezetben más jellegű, nem mezőgazdasági célú épület nem helyezhető el. Ha az adott telken lakóépület már létesült és a telken a mezőgazdasági termelő tevékenység az elsődleges, akkor a lakóépületen belül kiegészítő tevékenységként kereskedelmi, szolgáltató funkció létesítése engedélyezhető.

(2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	3.000 (kert, szőlő, gyümölcsös)	3 %, *ebből lakóépület 1,5 %*	Legfeljebb 4,5
Szabadon álló	6.000 (szántó, gyep)	3 %, *ebből lakóépület 1,5 %*	Legfeljebb 4,5

(3) Az övezetben az 1992 január 6-a előtt már meglévő külterületi

a) 2500-3000 m2 közötti területnagyságú kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágú, valamint

b) 2500-6000 m2 közötti területnagyságú szántó és gyep művelési ágú telkeken új lakó és gazdasági épület is legfeljebb 5%-os beépítettséggel alakítható ki.

(4) A beépíthető teleknagyság alatti területű telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, illetve az elbontás után a korábbi beépítési mértéket meg nem haladóan újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés) nem engedélyezhető.

(5) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m^2-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.

(6) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő úgy a nagyobb érték betartása a kötelező. Ha az övezet telkén épület létesül, akkor a telek úttal határos részén védőfasort kell telepíteni.

(7) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35 és 50° között választható meg.[9]

(8) Az övezeten belül a telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak bármely létesítmény elhelyezhető.

(9) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez az állattartási rendeletben meghatározott mérték felett, az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

[9] Módosította 8/2007. (XI. 29.) önk. rendelet. Hatályos 2007. november 29-től.

Az MZ jelű mezőgazdasági övezet
(kisparcellás mezőgazdasági területek)
27. §

MZ	SZ	3
	4,5	720

(1) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei helyezhetők el. Az OTÉK 29.§ (1), (3), (4) és (5) bekezdéseiben, valamint a HÉSZ 26.§-ának MF-jelű (Farmgazdasági) övezetben meghatározott feltételek teljesülése esetén lakóépület is létesíthető. A lakóépületben legfeljebb két lakás engedélyezhető. Ha az adott telken lakóépület már létesült és a telken a mezőgazdasági termelő tevékenység az elsődleges, akkor a lakóépületen belül kiegészítő tevékenységként kereskedelmi, szolgáltató funkció létesítése engedélyezhető.

(2) Az övezetben az engedélyezhető beépítés paramétereit és a legkisebb beépíthető telek méretét az alábbi táblázat előírásait betartva kell meghatározni.

Beépítési mód	A beépíthető telek	A beépítésnél alkalmazható	
	Legkisebb	Legnagyobb	
	Területe (m^2)	Beépítettség (%)	Építménymagasság (m)
Szabadon álló	720	3%	Legfeljebb 4,5

(3) Ha a beépítésre alkalmas méretű telken a meglévő és tervezett létesítmények összes alapterülete az 1000 m^2-t meghaladja, akkor a beépítés már csak jóváhagyott SZT alapján engedélyezhető.

(4) A lakóépület csak magastetős kialakítású lehet. A tető tetőhajlásszöge 35 és 45° között választható meg.

(5) [10]Az övezeten belül *a legalább 1500 m2 területű* telkeken a melléképítmények közül az OTÉK 1. sz. mellékletének 54-es bekezdésében felsoroltak bármely létesítmény elhelyezhető.

(6) A 720 m^2-nél kisebb területű meglévő telkeken a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további növelése (alapterület bővítés, emeletráépítés, tetőtér beépítés) nem engedélyezhető.

(7) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények engedélyezéséhez az állattartási rendeletben meghatározott mérték felett, az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez a környezetvédelmi, a közegészségügyi és a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.

Az MV jelű mezőgazdasági övezet
(védett mezőgazdasági területei)
28. §

(1) Az övezethez a védett természeti és a helyi védelem alatt álló mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az övezet gyep (rét, legelő) és nádas művelési ágú területeinek művelési ága nem változtatható meg.

(3) Az övezet telkei nem építhetők be.

EGYÉB ÖVEZET

[10] Módosította a 3/2002. (III. 1.) sz. önk. rendelet 3. §-a. Hatályos 2002. március 1-től.

Az VT jelű övezet
(vízgazdálkodással kapcsolatos területek)
29. §

(1) Az övezetbe a kisvízfolyások medre és partja, a vízbeszerzési, vízbázis területek és védőterületeik tartoznak. Az övezetben csak a vízgazdálkodással kapcsolatos területhasználatnak megfelelő létesítmények helyezhetők el.
(2) A kisvízfolyások fenntartási sávja a külterületen csak gyepterületként alakítható ki.
(3) A vízfolyások, vízmedrek területét érintő beavatkozások vízjogi engedély alapján végezhetők.
(4) Az övezetben a haszonállattartás minden fajtája tilos.

VI. FEJEZET
ÉRTÉKVÉDELEM

Művi értékek védelme
30. §

(1) Az országos műemléki védelem alatt álló templomrom építési hatósági ügyeiben az Országos Műemlékvédelmi Hivatal illetékes eljárni:
(2) Az országos műemléki védelem alatt álló templomrom (tervlapon jelölt) műemléki környezetében folyó építési hatósági ügyekben az Országos Műemlékvédelmi Hivatalt szakhatóságként meg kell keresni.
(3) Régészeti lelőhelyek által érintett területeken az építésengedélyezési eljárás és az építési tevékenység során a területileg illetékes múzeumot meg kell keresni. Az I. fokú szakhatóság a megyei múzeum. A település területén előkerülő régészeti emlékek leletmentésével, bemutatásával kapcsolatban a Pest megyei Múzeumok Igazgatóságával kell egyeztetni. Ha a földmunkák során régészeti leletek (pl. agyagedény töredékek, ember-, vagy állatcsontok stb.) kerülnek elő, a munkálatokat azonnal fel kell függeszteni, és a területileg illetékes Múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.

Természeti értékek védelme
31. §

(1) Természeti területen épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezését, méretét, formáját és funkcióját, (amennyiben arról külön kezelési és fenntartási útmutató nem rendelkezik) az engedélyezési eljárás során egyedileg úgy kell meghatározni, hogy a természeti értékek megóvása mellett egyben a táj jellegéhez is igazodjon.
(2) A védett természeti területeken bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyével végezhető.
(3) Helyi védettségű természeti területen, a Nyársapát Legelő Természetvédelmi Területen, valamint a Nyársapáti tölgy 100 m sugarú környezetében bármilyen tevékenység, valamint épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények és berendezések elhelyezése csak az Önkormányzat engedélyével, valamint a Pest megyei Tanács Nyársapáti Legelő Természetvédelmi Terület létesítéséről szóló,

1/1990.(I.15.) számú, és a Nyársapáti tölgy védettségéről szóló 1/1985. számú rendeletében és a kezelési tervekben foglaltak figyelembe vételével végezhető.

VII. FEJEZET
KÖRNYEZETVÉDELMI SZABÁLYOK

Általános előírások
32. §

(1) Új beruházások, létesítések engedélyezéséhez (a beruházás, illetve a létesítmény jellegétől függő mélységgel, a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírások figyelembe vétele mellett) meg kell követelni a várható környezeti hatások vizsgálatát és dokumentálását.

Föld-védelem
33. §

(1) A defláció elleni védelem érdekében az 5 hektárt meghaladó mezőgazdasági területeken a terület minimum 3%-án védőfásítást kell kialakítani az uralkodó szél irányába eső telekhatár mentén.
(2) A belterület szegélyén, 100 m-es sávján belül található mezőgazdasági területeken a lakóterületek védelme érdekében a homokverés és az egyéb deflációs porkeletkezés ellen a terület minimum 5%-án védőzöld sávokat kell kialakítani.

Vízkészletek minőségvédelme
34. §

(1) A település még csatornázatlan ingatlanjait a szennyvízelvezető hálózat kiépítését követő legkésőbb kettő éven belül rá kell kötni a szennyvízelvezető hálózatra. A település területénen a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedélyezhető (a teljes közművesítettség megvalósításáig indokolt esetben átmenetileg a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő közműpótló berendezések alkalmazása megengedhető, közcsatorna híján zárt tároló létesíthető).
(2) A szennyezett felszíni vizek (csapadékvizek) csak megfelelő előtisztítás és a minőség ellenőrzése után engedhetők a befogadóba.
(3) A természetes és természet közeli állapotú vízfolyások, vizes élőhelyek partvonalától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes vegyi anyagok (műtrágya, növényvédő szer, hulladék) kijuttatása, elhelyezése tilos.
(4) Külterületen vízfolyások és vizes élőhelyek partvonalától számított 50 méteren, tavak partjától számított 100 méteren belül új építmények elhelyezése (amennyiben arról külön jogszabály nem rendelkezik) tilos.

Levegőtisztaság-védelem
35. §

(1) A település közigazgatási területe levegőtisztaság-védelemi szempontból a védett I. kategóriába tartozik.

(2) A légszennyezést okozó létesítményeknél meg kell szüntetni a megengedett határértéket meghaladó kibocsátásokat.
(3) Új létesítmények elhelyezésénél érvényesíteni kell az átszellőzés szempontjait és meg kell követelni a kibocsátási határértékek betartását.

Zaj és rezgés elleni védelem
36. §

(1) A csend védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó jogszabályokat, a 12/1983. (V.12.) Mt. rendelet, valamint a zaj és rezgésterhelési határérték megállapításáról szóló 4/1984. (I.23.) EüM rendelet előírásait kell alkalmazni.
(2) Zajt, illetve rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni és üzemeltetni, hogy az a területre, illetve létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési (imissziós és emissziós) határértékeket ne haladja meg.

Élővilág, élőhely védelme
37. §

(1) A szabályozási terven jelölt erdő, gyep (rét-legelő), nádas területek művelési ág változása nem engedélyezhető.
(2) A beépítésre tervezett területeken a tényleges beépítésig biztosítani kell a jelenlegi művelési ág fenntartását.
(3) Védőzöld sávok, véderdő sávok telepítésénél több szintű növényállományt kell kialakítani. A telepítéshez csak a tájra jellemző őshonos fa- és cserjefajok használhatók.

Hulladékgazdálkodás, -ártalmatlanítás
38. §

(1) A településnek a szervezett gyűjtésbe és szállításba bevont területein az Önkormányzat által megbízott szervezetnek, vállalkozásnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglakozó rendeletének megfelelően.
(2) Azokon a területeken, amelyek a szervezett gyűjtésbe nincsenek bevonva, a lakosságnak kell végezni a kommunális hulladékelszállítást.
(3) A kommunális és építési hulladék elhelyezése csak az Önkormányzat hulladékgazdálkodással foglakozó rendeletében meghatározott települési, vagy kistérségi lerakón történhet.
(4) Veszélyes hulladék a kommunális hulladéklerakó telepre nem kerülhet.
(5) A veszélyes hulladék gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállításáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek kell gondoskodni, a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírások figyelembe vétele mellett. A telephelyen kívüli hulladéktárolás tilos.
(6) Állati hullák (tetemek) elhelyezése csak az erre a célra kijelölt dögkútban történhet. A tetemek elszállítását és megsemmisítését csak az erre a célra szakosodott és engedéllyel rendelkező vállalkozás végezheti.

VIII. FEJEZET
VEGYES ÉS ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

Közterületek
39. §

(1) A közterületek kialakítása érdekében a 19.§ (2) pontja szerinti szabályozásokat végre kell hajtani.
(2) A közterületek rendeltetésszerű és ettől eltérő használatáról a közúti közlekedésről szóló
1988. évi I. tv. és külön önkormányzati rendelet intézkedik.
(3) Amennyiben az eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
(4) A közterületeken az övezeti besorolásuknak megfelelő építmények az övezeti besorolásnak megfelelő sajátos szabályok betartásával és az OTÉK vonatkozó (39. és 40.§-okban rögzített) általános szabályainak megfelelően helyezhetők el.
(5) A közterületet úgy kell kialakítani, hogy kerekesszékkel és gyermekkocsival is használni lehessen.

Záró rendelkezések
40. §

(1) Ez a rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv 2001. év. május hó 1. napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a 9/1993. (VI.18.) számú Kt. rendelet hatályát veszti.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
(3) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Labancz Árpád polgármester	dr. Bicskei Krisztina jegyző

1. sz. melléklet

A növénytelepítési távolságokra vonatkozó előírások

(1) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határától:

a) A belterületen és a külterületnek a volt zártkerteken belül eső részén:
- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,0 méter,
- 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb fa esetében 2,0 méter,
- 3 méternél magasabbra növő gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 3,0 méter.

b) A külterületnek a volt zártkerteken kívül eső részén:
- gyümölcsfaiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribizke- és málnabokor esetében, 0,8 méter
- minden egyéb gyömölcsbokor (mogyoró stb.) esetében 2,0 méter
- birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 méter
- törpealanyra oltott almafa, továbbá meggy, szilva, és mandulafa esetében 3,5 méter
- vadalanyra oltott alma- és körtefa, továbbá kajszifa esetében 4,0 méter
- cseresznyefa esetében 5,0 méter
- dió- és gesztenyefa, továbbá minden fel nem sorolt gyümölcsfa és nem gyümölcsfa esetében 8,0 méter

c) A külterületnek a volt zártkerten kívül eső részén, amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös vagy zártkert, szőlőt és gyümölcsfát a b) pontban foglalt ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot, vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:
- 1 méternél magasabbra nem növő bokor (élősövény) esetében 0,8 méter
- 2 méternél magasabbra nem növő bokor (élősövény) esetében 1,2 méter
- 2 méternél magasabbra növő bokor (élősövény) esetében 2,0 méter
- fa esetében 8,0 méter.

(2) Közút és vasút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől és volt zártkerttól – minden gyümölcs- és egyéb fát, valamint bokrot legalább 1,5 méter, 3 méternél magasabbra növő gyümölcsfát legalább 2,5 méter távolságra szabad ültetni (telepíteni).

2. sz. melléklet

Intézkedési előírások

(1) A HÉSZ-ben és a szabályozási terven megadott paramétereknek megfelelően a közterület szabályozásokat végre kell hajtani és a földhivatali nyilvántartáson át kell vezettetni.
(2) (2) A 441-es út mellett, a tervlapon feltétel teljesítése esetén átsorolható területként megjelölt területeken a hasznosítási igény megjelenésekor SZT-t kell készíttetni az igénybevételre tervezett területre együtemben.
(3) A szabályozási terven SZT-vel jelölt alábbi területekre az SZT-t el kell készíttetni:
    a) a belterület DNy-i részén tervezett új lakóterületekre külön-külön egy ütemben
    b) a tervezett temető környéki lakóterületre
    c) a községi bekötőút É-i oldala mentén tervezett KG övezeti jelű területre egy ütemben
    d) a 441-es út mentén tervezett KG övezeti jelű területre egy ütemben.