

Kocsér Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2019. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályokról

Kocsér Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja valamint, az Alaptörvény 32. cikk (1) a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. §. (1) bekezdésében 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. rendeletben biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek, a Pest Megyei Önkormányzat, a szomszédos települési önkormányzatok és a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 2/2017. (III.31.) önkormányzati rendelete alapján véleményezésre jogosultak véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Rendelet hatálya

- 1.§** (1) A rendelet Kocsér teljes közigazgatási területére terjed ki.
(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet használni, építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni és zöldfelületet alakítani e rendelet valamint az országos érvényű jogszabályok, különösen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabály szerint lehet.
- a) E rendelet mellékletei:
1. Igazgatási terület m=1:12.000 méretarányú (SZ-1) szabályozási terve
 2. Belterület m=1:2.000 méretarányú (SZ-2) szabályozási terve
- b) E rendelet függelékei:
1. Régészeti lelőhelyek
 2. Műemlék és ex lege védett környezete

Fogalom meghatározások

- 2.§** E rendelet alkalmazásában:
- a) Főépület: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények és funkciók elhelyezésére szolgál.
- b) Kialakult beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége a jogszerűen álló építmények figyelembevételével, ami kizárólag beépítés növelésénél vehető figyelembe, bontást követő új beépítésnél nem.
- c) Kialakult építési vonal: utcaszakaszon elhelyezkedő épületek több mint a fele által meghatározott építési vonal.
- d) Melléképület: Az építmények azon csoportja, melyek a területfelhasználási, rendeltetési szabályozás előírásaiban megnevezett épületek, építmények használatát kiegészítik, különálló funkcionális egységet, vagy rendeltetési egységet képeznek és nem minősülnek melléképítménynek.
- e) Szolgáltató rendeltetésű építmény: A gazdasági tevékenységek egységes ágazati osztályozási rendszere (TEÁOR) szerint szolgáltatásnak minősülő tevékenységi célú építmény, amelyhez termelési tevékenység és 3,5 tonna összsúlynál nehezebb gépjármű forgalom nem kapcsolódik.

- f) Új beépítés: építmények építési telken belüli elhelyezhetősége.
- g) Tömboldal hossz: telektömb két közterület közötti, ugyanarra a közterületre néző telekhatárainak összessége.
- h) Toronyszerű műtárgy, tároló: magasságához képest kis alapterületű, ömlesztett, illetve szemes termények, vagy folyékony anyagok tárolására alkalmas épített vagy szerelt műtárgy.

Általános előírások

- 3.§** (1) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az általános érvényű jogszabályok előírásai az érvényesek.
- (2) A meglévő telkek méretei (hossz, szélesség, terület) és beépítése (beépítettségi % és telepítési távolság) a már kialakult tömbben eltérhetnek az egyes övezetekre előírtaktól, de (új) telket alakítani, (telket megosztani) csak az övezetre előírt telekméretnek megfelelően lehet és új beépítés is csak az övezeti előírások szerint létesíthető.
- (3) Beépítettség mértékére és az építési telek méretére vonatkozó értékek eltérhetnek az övezetre megadottaktól az alábbi esetekben:
- a) Meglévő épület bontásával alakul ki az új beépítés, ekkor legfeljebb a kialakult állapot szerinti mértékig megengedett a beépítés (max. eredeti beépítettségi % tartandó), de az építési engedély csak a bontási engedéllyel együtt, vagy az után adható meg,
 - b) beépítettség növelésével nem járó átalakításnál
- (4) Telekhatár rendezésnél -amennyiben a szomszédos tel(k)ek beépíthetőségét nem érinti - az övezeti előírások szerinti beépítési mód helyett a meglévő beépítés szerinti építési helyet kell figyelembe venni.
- (5) Az övezeti határ által átmetszett telek telekalakítási és építési szabályok:
- a) övezethatár mentén nem kötelező a telket megosztani.
 - b) építmény elhelyezésének helye a vonatkozó övezeti előírás szerint jelölendő ki. A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke az övezethatár által elmetezett telekrészre számítandó, azaz mintha a telek megosztott lenne.
 - c) ha megosztásra kerül a telek az övezethatár mentén a maradványtelekre nem vonatkozik a legkisebb teleknagyság.

Közterület alakításra vonatkozó előírások

- 4.§** (1) Közterületen, közhasználat céljára átadott területen építmény, építményrész, berendezés, köztárgy, közterületi felszerelés az általános előírások szerint elhelyezhető.
- (2) Építési telek közterület felőli határvonalán építmény csak úgy helyezhető el, hogy annak része, szerkezeti eleme a közterület területébe nem nyúlhat át, kivéve az utólagos hőszigetelést és homlokzatburkolást.
- (3) Rendezvények esetén – a rendezvények idejére, a közterület-használati rendeletnek megfelelően – ideiglenes árusító sátrak, pavilonok ill. területek – közterület-használati engedély alapján – elhelyezhetők ill. kijelölhetők. Az ideiglenes árusító sátrak, pavilonok a rendezvények végét követő 24 órán belül elbontandók.
- (4) A szabályozási vonalak, melyek útszélesítést, útvonal korrekciót jelölnek, nem kötelezik az építési telek, az út tulajdonosát azonnali bontásra, telekalakításra, kisajátításra, a szabályozással érintett telkeken azonban telekalakítási (meglévő kubatúrán belüli építési munka kivételével) építési engedély nem adható ki, csak a tervezett szabályozásnak megfelelően.
- (5) Beépítésre nem szánt területen a hálózati jelentőséggel nem rendelkező, külterületi utak -amennyiben egyéb érdeket nem sért- megszüntethetők illetve áthelyezhetők a

telekalakítás általános feltételeinek és az egyéb földügyi és útügyi hatósági eljárás követelményeinek betartásával.

Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

- 5.§** Beépítésre nem szánt területen földfeletti tartályos PB-gáz elhelyezhető. A telepítéshez szükséges védőtávolságot saját ingatlanon belül kell biztosítani.

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 6.§** (1) Fásítás, erdősítés esetén az őshonos fafajok elsőbbségét kell biztosítani.
(2) Az ökológiai és természetvédelmi, továbbá a tájképvédelmi érdekekkel összhangban a természet szerű erdőállományok megőrzése, a tájidegen erdőállományoknak őshonos erdőtársulásokra való fokozatos cseréje, a természetes és természetközeli élőhelyek megőrzése biztosítandó.

Környezetvédelmi előírások

- 7.§** (1) A levegő védelme szempontjából védelmi övezetet igénylő létesítmények (légszennyező források) csak úgy alakíthatók ki, hogy a szomszédos telkek, övezetek, építési övezetek beépítési lehetőségét, területfelhasználását nem korlátozzák.
(2) A szabályozási tervlapokon vízgazdálkodási területként szabályozott vízfolyások medrének felső rézsű élétől számított 50-50 m védőtávolságon belül mezőgazdasági területen új épület nem építhető.
(3) A keletkező szennyvizet a közsatorna hálózatba kell bevezetni, annak hiányában:
a) szivárgásmentes, zárt tárolóban kell összegyűjteni, vagy
b) egyedi szennyvíztisztítóban kell megtisztítani.

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

- 8.§** (1) Jelen rendelethez tartozó szabályozási tervekben foglaltak megvalósítása érdekében Kocsér Község Képviselőtestülete a következő sajátos jogintézményekről határoz:
a) közútlejegyzés
b) kisajátítás
(2) a) Közútlejegyzés vonatkozik a szabályozási terv szerinti telekrészekre.
b) Helyi közút céljára az utak szabályozási szélességének biztosítása érdekében lejegyezhetők a szabályozási terv szerint a meglévő utcai telekhatárok és a szabályozási vonal közötti telekrészek.
(3) Gazdaságfejlesztési érdekből kisajátítandó a 754/3 hrsz-ú telek

Közművek előírásai

- 9.§** (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, szenny- és csapadékvíz elvezetés, energiaellátás (villamosenergia-, és földgáz), valamint a hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben -ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja- a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű (építési és egyéb) tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
(2) A közművek elrendezését úgy kell megtervezni, hogy ahol mód van rá, fasor illetve zóldsáv részére biztosítani lehessen a helyet.
(3) A beépítésre szánt területeken egyidejűleg készül, összehangolt tervek alapján kell meghatározni a tervezett terepszintet, a felszíni vízelvezetést, a szennyvízcsatorna hálózatot, és a többi nem terepfüggő közművezeték, a közlekedési területeket és a fásítást.

- (4) Utak és egyéb közterületek építésekor, valamint a felújításakor a közművek egyidejű megépítéséről vagy egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell. A hálózatfejlesztéseket az összes érintett közműtulajdonossal egyeztetni szükséges.

Építés általános szabályai

- 10.§** (1) Az építményt és annak részeit a rendeltetési céljának megfelelően, és a helyszíni adottságok figyelembevételével a településrendezési és építésügyi követelményekre vonatkozó általános rendelkezések és jelen rendeletben foglaltak szerint kell megvalósítani.
- (2) A legkisebb ültetési (telepítési) távolság az ingatlan határaitól:
- a) belterületen és a kertés mezőgazdasági területen:
- szőlő, valamint 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 1,00 méter,
 - 3 méternél magasabbra nem növény gyümölcs és egyéb fa esetében 3,00 méter,
 - 3 méternél magasabbra növény gyümölcs- és egyéb fa, valamint gyümölcs- és egyéb bokor (élősövény) esetében 5,00 méter
- b) általános mezőgazdasági területen az alábbi ültetési távolságok tartandók:
- 1 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 0,80 méter,
 - 2 méternél magasabbra nem növény bokor (élősövény) esetében 1,2 méter,
 - 2 méternél magasabbra növény bokor (élősövény) esetében 2,00 méter,
 - fa esetében 8,00 méter.
- (3) A szabályozási terven jelölt belvízveszélyes területi beépítésben pince nem létesíthető.
- (4) Melléképület önállóan - főépület nélkül- nem helyezhető el.

II. FEJEZET

RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ÖVEZETI, ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Beépítésre szánt terület építési övezeti előírásai

- 11.§** Építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint az egyes telkek az alábbi területfelhasználási egységekbe soroltak:
- a) Lakóterület, amely falusias lakóterület
- b) Vegyes terület, amely településközpont terület
- c) Gazdasági terület, amely
- ca) Kereskedelmi szolgáltató terület
 - cb) Ipari terület
- d) Különleges beépítésre szánt terület, amely
- da) Mezőgazdasági üzem
 - db) Vegyes funkciójú terület

12.§ Valamennyi építési övezetre érvényes előírás

- (1) Nyúlványos telkek a gazdasági és a különleges beépítésre szánt terület kivételével nem alakítható.
- (2) Építési tevékenység közművesítési feltételei:
- a) Belterületi nyilvántartású építési telkeken a földgáz kivételével teljes.
- b) Külterületi nyilvántartású építési telken részleges.
- (3) Terepszint alatti építmény -amely a legkisebb zöldfelület mértékéig, a saját építési telkek határán belül, attól biztonságos távolságig terjedően létesíthető - gazdasági-, és különleges beépítésre szánt területen nem szabályozott, lakóterületen és vegyes területen csak földtakarásban növényzettel fedve valósítható meg.

- (4) Ellenkező építési övezeti előírás hiányában az elhelyezhető építmények egy vagy több önálló rendeltetési egységet is tartalmazhatnak.
- (5) Építési hely értelmezése vonatkozó szabályok:
 - a) A meglévő beépítés egyúttal építési helynek tekinthető, amennyiben az adott építési övezetre vonatkozó egyéb feltételek (funkcionális, tűzbiztonsági, népegészségügyi, állategészségügyi, környezetvédelmi és egyéb szakági) teljesülnek.
 - b) Építési vonalra vonatkozó előírás hiányában az építési helyen belül az épületek az egyéb feltételek teljesítésével tetszőlegesen elhelyezhetők.
- (6) A rendeltetési egységre az általános előírások szerinti parkolóhely építési telken és közterületen egyaránt biztosítható.
- (7) Elő-, és oldalkertben a következők kivételével építmény nem helyezhető el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
- (8) Hátsókertben a (7) bekezdésben foglaltak és kerti építmény kivételével építmény nem helyezhető el.
- (9) Kerti tó vagy vízmedence telekhatártól min 6 m-re helyezhető el.

13.§ Falusias lakóterületi és településközpont építési övezetek hátsókertre vonatkozó általános előírása:

- a) 35 m-nél kisebb mélységű teleknél hátsókert nincs, amennyiben a szomszédos telken álló épülettel való tűzfalas kapcsolat vagy a telepítési távolság biztosítható.
- b) Két utcára forduló átmenő 35 m-nél nagyobb mélységű telkeknél hátsókert nincs, amennyiben a közterület felé huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület kerül.

Falusias lakóterület előírásai

- 14. §** (1) Falusias lakóterület a község nagytelkes lakóterülete.
- (2) Falusias lakóterületen az általános előírások szerintiék elhelyezhetők.
 - (3) (Lf-4) építési övezet kivételével telkenként max 2 db lakást tartalmazó lakóépület helyezhető el főépületként.
 - (4) Melléképület az utcai telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.
 - (5) A falusias lakóterület a beépítési sajátosságok alapján a szabályozási terv szerint az alábbi építési övezetekre tagolódik:
 - a) (Lf-1) Zárt sorú beépítés
 - b) (Lf-2) Hagyományos fésűs beépítés
 - c) (Lf-3) Előkertes beépítés
 - d) (Lf-4) Többlakásos beépítés

15.§ (1) (Lf-1) zárt sorú beépítés előírásai

- a) Kialakítható telek területe:
 - aa) az ab) pontban foglalt eltéréssel: 600 m^2
 - ab) (Lf-1*) jelű építési övezetben: min 300 m^2
- b) Beépítés módja:
 - ba) zárt sorú
 - bb) előkert nincs
 - bc) építési vonal a kialakult építési vonal szerint
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Beépítési magasság: max 6,5m építménymagassággal meghatározott.
- e) Zöldfelület: min 40%

(2) (Lf-2) Hagyományos fésűs beépítés előírásai

- a) Kialakítható telek területe:

- aa) az ab) pontban foglalt eltéréssel: 550 m^2
- ab) (Lf-2*) jelű építési övezetben: min 300 m^2
- b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló
 - bb) előkert a kialakult helyzet szerint
 - bc) építési vonal a kialakult építési vonal szerint
- c) Beépítettség: max 30%
- d) Beépítési magasság: max 4,5m építménymagassággal meghatározott.
- e) Zöldfelület: min 40%

(3) (Lf-3) Előkertes beépítés előírásai

- a) Kialakítható telek területe: 900 m^2
 - b) Beépítés módja:
 - ba) oldalhatáron álló
 - bb) előkert: 5 m
 - bc) kötelező építési vonal nincs
 - c) Beépítettség: max 30%
 - d) Beépítési magasság: max 4,5m építménymagassággal meghatározott.
 - e) Zöldfelület: min 40%
- (4) (Lf-4) Többlakásos beépítés előírásai**
- a) Kialakítható telek területe: min 900 m^2
 - b) Beépítés módja: zárt sorú
 - c) Beépítettség: max 30 %
 - d) Beépítési magasság max 7,5 m építménymagassággal meghatározott.
 - e) Zöldfelület: min 40%

Településközpont terület

- 16.§** (1) Településközpont területbe a község meghatározó intézményei és azokkal határos területek tartoznak.
- (2) Vegyes területre előírt épületmagassági értékektől hitéleti épületek tornyainál és már meglévő épületek esetében el lehet térni.

Településközpont terület előírásai

- 17. §** (1) Településközpont területen az általános előírások szerinti elhelyezhetők.
- (2) Településközpont terület az alábbi építési övezetekbe sorolt:
- a) (Vt-1) intézményi beépítés
 - b) (Vt-2) községközponti beépítés
- (3) (Vt-1) intézményi beépítés előírásai:
- a) Kialakítható telek területe: min 550 m^2
 - b) Beépítési mód: zárt sorú
 - c) Előkert kialakult helyzet szerint
 - d) Beépítettség: max 50%
 - e) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
 - f) Zöldfelület: min 20%
- (4) (Vt-2) Községközponti beépítés előírásai:
- a) Kialakítható telek területe: min 360 m^2
 - b) Beépítési mód: zárt sorú, ahol a közterület felőli 10 m-es sávban
 - ba) 4 m-nél kisebb oldalkert nem létesíthető, a telket végig kell építeni a szomszédos épületek tűzfalas kialakításával.

- bb) a 4 m-t elérő vagy meghaladó oldalkert esetén tűzfalas lezárás nem szükséges, azonban a beépített oldalsó telekhatárra néző homlokzatrészen új nyílás, szellőző nem létesíthető,
- bc) bővítést nem eredményező átalakítás esetén kialakult helyzet szerint.
- c) Kötelező építési vonal: utcai telekhatár
- d) Beépítettség: max 80%
- e) Beépítési magasság max 6,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
- f) Zöldfelület: min 10%

Gazdasági terület előírásai

- 18. §** (1) Gazdasági területbe a gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgáló területek soroltak.
- (2) A gazdasági terület: kereskedelmi, szolgáltató terület és egyéb ipari terület
- 19. §** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a község nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületekkel beépített, illetve beépíthető területe.
- (2) Kereskedelmi szolgáltató területen az általános előírások szerinti elhelyezhetők.
- (3) A kereskedelmi szolgáltató terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) (Gksz-1) lakóterülettel határos beépítés
 - b) (Gksz-2) általános beépítés
- (4) **(Gksz-1) lakóterülettel határos beépítés előírásai**
- a) Kialakítható telek legalább: 900m²
 - b) Beépítési mód
 - ba) (Gksz-1*) jelű kialakult beépítésben: zárt sorú
 - bb) új beépítésben szabadonálló
 - bc) előkert:
 - bca) (Gksz-1*) jelű építési övezetben kialakult építési vonal szerint
 - bcb) új beépítésben: 5 m, kötelező építési vonal nélkül
 - c) Beépítettség: max 50%
 - d) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott
 - e) Zöldfelület: min 20%
 - f) Környezetterhelési határértékként a lakóterületre előírtak tartandók
- (5) **(Gksz-2) általános beépítés előírásai**
- a) Kialakítható telek: legalább 900 m²
 - b) Beépítés szabadonálló: legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti oldal-, elő-, és hátsó kerttel.
 - c) Beépítettség max 50%
 - d) Beépítési magasság max 7,5 m-es épületmagassággal meghatározott.
 - e) Zöldfelület: min 20%.
- 20. §** (1) Egyéb ipari terület a gazdasági tevékenységi és településgazdálkodási célú építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagolódik:
- a) (Gip-1) általános beépítés
 - b) (Gip-2) településgazdálkodási beépítés
- (3) **(Gip-1) általános beépítés előírásai**
- a) Mindenfajta gazdasági (ipari és mezőgazdasági) célú építmény, amely környezetére jelentős hatást nem gyakorol és szolgálati lakás elhelyezhető.
 - b) Kialakítható telek: legalább 1500 m²
 - c) Beépítési mód:
 - ca) Kialakult beépítésben: zárt sorú a kialakult előkerttel

- cb) Új beépítésben: szabadonálló, legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti előkerttel
 - c) Beépítettség max 50%
 - d) Beépítési magasság:
 - da) max 9 m-es épületmagassággal meghatározott.
 - db) toronyszerű építmény, műtárgy: max 25 m.
 - e) Zöldfelület: min 20%.
- (4) (Gip-2) településgazdálkodási beépítés előírásai**
- a) az általános előírások szerintiek elhelyezhetők.
 - b) Kialakítható telek legalább: 150m²
 - c) Beépítési mód:
 - ca) Zárt sorú
 - cb) előkert nincs
 - cc) hátsó kert nincs
 - d) Beépítettség max 50%
 - e) Beépítési magasság max 30m-es épületmagassággal meghatározott.
 - f) Zöldfelület min 25%.

Különleges beépítésre szánt területek

21.§ Különleges beépítésre szánt területek az alábbiak:

- a) Vegyes funkciójú terület (Kv)
- b) Mezőgazdasági üzemi terület (Mü)

22.§ (Kv) Vegyes funkciójú terület előírásai

- (1) A területen:
 - a) szolgálati lakás
 - b) igazgatási épület
 - c) kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató
 - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület
 - e) közösségi szórakoztató, kulturális épület,
 - f) sportépítmény,
 - g) nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú építmény elhelyezhető
- (2) Kialakítható telek területe: min 900m²
- (3) Beépítés módja: szabadonálló 10 m-es előkerttel.
- (4) Beépítettség : max 40%
- (5) Beépítési magasság: max 7,5m-es építménymagassággal meghatározott.
- (6) Zöldfelület: min 40%

23.§ (1) Mezőgazdasági üzemi terület (Mü-1) és (Mü-2) építési övezetekre tagolódik.

(2) (Mü-1) Mezőgazdasági üzemi terület előírásai

- a) elhelyezhető:
 - aa) elsősorban gazdasági tevékenységi célú építmény (beleértve a nagylétszámú állattartást szolgálókat is) és azok kiszolgáló építményei és szociális épületei
 - ab) üzemanyagtöltő,
 - ac) kereskedelmi, szolgáltató épület,
 - ad) iroda,
 - ae) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül lakás
- b) Kialakítható telek területe: min 1200 m²
- c) Beépítési mód:
 - ca) Kialakult beépítésben: zárt sorú a kialakult előkerttel
 - cb) Új beépítésben: szabadonálló, legalább az adott oldal szerinti homlokzatmagasság szerinti előkerttel

- d) Beépítettség: max 40%
 - e) Beépítési magasság: max 9 m épületmagassággal meghatározott, a toronyszerű műtárgyak, tárolók magassága max 30m.
 - f) Zöldfelület: min. 40%
- (3) **(Mü-2) védett területen lévő mezőgazdasági üzemi terület előírása**
- a) kizárólag a legeltető állattartással kapcsolatos építmények helyezhetők el a (2) bekezdés b-f) pontjai szerinti feltételekkel.

Beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai

- 24.§** (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbiak:
- a) közlekedési és közmű területek
 - b) zöldterületek
 - c) erdőterületek
 - d) mezőgazdasági területek
 - e) vízgazdálkodási területek
 - f) természetközeli területek
 - g) különleges beépítésre nem szánt területek, amely:
 - ga) (T) Temető
 - gb) (Sp) Sportterület
 - gc) (En) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
- (2) A beépítésre nem szánt területen elhelyezett épületek esetén az épülethez szükséges közművek kiépítése és a hulladékkezelés megoldása az építtető feladata.

Közlekedési és közműterületek előírásai

- 25.§** (1) A közlekedés és a közmű elhelyezésére szolgáló terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.
- (2) Területen az általános szabályoknak megfelelő építmények helyezhetők el.
- (3) A területek szerepkörük alapján az alábbi övezetekre tagolódnak:
- a) (KÖu-1) országos mellékút
 - b) (KÖu-2) gyűjtőút, külterületi összekötőút
 - c) (KÖu-3) kiszolgálóút
 - d) (KÖu-4) egyéb út
- (4) (KÖu-1) országos mellékút övezet
- a) övezetbe az alábbi mellékutak tartoznak:
 - aa) 4601. j. Budapest - Tiszakécske összekötő út
 - ab) 46122. j. Kocséri bekötő út
 - ac) 4613. j. Nagykőrös-Szolnok összekötő út
 - b) Gépjármű forgalomra az általános előírások szerinti burkolati szélesség alakítandó ki.
 - c) Belterületi szakaszon kétoldali járda alakítandó ki.
 - d) A biztonságos kerékpáros közlekedés létesítményei megépítendőek.
- (5) (KÖu-2) gyűjtőút, külterületi összekötőút
- a) Az övezetbe belterületen a Kossuth Lajos utca Szabadság utcától délre lévő szakasza tartozik.
 - b) Az övezetbe külterületen a belterület a szentkirályi igazgatási közötti szabályozási terv szerinti út tartozik.
 - c) Szabályozási szélesség belterületen a kialakult helyzet, külterületen: 22m.
- (6) (KÖu-3) kiszolgálóút
- a) Az övezet a szabályozási terven lehatárolt

- b) szabályozási szélessége: min 12 m ill. a kialakult helyzet
- c) az övezetben fasor elhelyezését biztosítani kell.
- (7) (KÖu-4) egyéb út
 - a) az övezetbe tartozik az összes többi út
 - c) hálózati jelentőségű külterületi út szabályozási szélessége: min 12 m

Zöldterületek általános előírásai

- 26.§** (1) Zöldterületen az övezeti kizárólagosságok figyelembevételével az általános előírások szerinti elhelyezhetők.
- (2) Közmű és egyéb építmények elhelyezése csak a létesítményre vonatkozó védőterületek és a meglévő növényállomány együttes figyelembevételével történhet.

Zöldterületek övezeti előírásai

- 27.§** (1) A zöldterületek jellegük alapján a szabályozási terv szerint
- a) (Z-1) községközponti zöldterület
 - b) (Z-2) lakóterületi zöldterület övezete
- (2) Községközponti zöldterület
- a) Az övezetben sétaút, pihenőhely, játszóhely, pihenést szolgáló kerti berendezés, köztéri berendezés elhelyezhető.
 - b) Egységes hangulatú, karakterű köztéri berendezések kihelyezése szükséges.
 - c) Közmű felépítmény nem helyezhető el, ill. csak földbe süllyesztetten építhető.
- (3) (Z-2) lakóterületi zöldterület övezet
- a) lakóterületi szintű zöldfelületi ellátás területe
 - b) a sportolással, szabadidős tevékenységgel kapcsolatos zöldterületen megengedett építmények az általános előírások szerint elhelyezhetők.

Erdőterület előírásai

- 28.§** (1) Az erdőterületek a szabályozási tervben lehatároltak, amelyekre nézve az általános előírások az érvényesek.
- (2) Az erdőterület az alábbi övezetekre tagolódik:
- a) (Eg) gazdasági erdő
 - b) (Ev) védelmi erdő
- (3) (Eg) övezetre a gazdasági erdőre vonatkozó általános előírások vonatkoznak.
- (4) (Ev) övezet
- a) természetvédelmi nyilvántartású területeken belüli erdők tartoznak az övezetbe.
 - b) csak a természetvédelmi kezelést, fenntartást, bemutatást szolgáló építmények helyezhetők el az általános előírások szerint.

Mezőgazdasági terület előírásai

- 29.§** (1) Mezőgazdasági területbe sorolt a község teljes beépítésre nem szánt területe az erdő -, a közlekedési-, hírközlési-, és közmű-, a vízgazdálkodási-, és a beépítésre nem szánt különleges területek kivételével.
- (2) Mezőgazdasági terület a táji és beépítési sajátosságok alapján:
- a) általános mezőgazdasági terület, amely:
 - aa) (Má-1) általános övezet
 - ab) (Má-2) természetvédelmi övezet
 - (3) Új beépítés szabadonálló.

30.§ (1) (Má-1) általános övezet előírásai:

- a) Az övezeti előírások figyelembevételével:
 - aa) növénytermesztés, állattartás, és állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények;
 - ab) mezőgazdasági építmények
 - ac) állattartó épületek
 - ad) növénytermesztés épületei
 - ae) lakóépület és háztartással kapcsolatos építmények helyezhetők el.
- b) Beépítésre az általános előírások az érvényesek.
- c) Birtokközpont az általános feltételek szerint alakítható és ott az általános előírások szerinti építmények elhelyezhetők

(2) (Má-2) természetvédelmi övezet előírásai

- a) Az övezetben kizárólag a vízügyi és természetvédelmi kezeléshez és kutatáshoz kötődő és a tájkaraktert megtartó építmények, -beleértve a legeltető állattartással kapcsolatos állattartó, tároló-, és szociális, épületeket is- helyezhetők el.
- b) Az övezetben az a)pontban felsorolt építményeken túli, egyéb, az országos érvényű jogszabályok alapján elhelyezhető építmények csak meglévő tanya telken helyezhetők el.
- c) Beépítésre az általános előírások az alábbi eltéréssel érvényesek:
 - ca) Beépítési magasság max 7,5 m épületmagassággal meghatározott;
 - cb) Birtokközpont csak a legeltető állattartáshoz kapcsolódó építmények elhelyezésére alakítható.
- d) Beépítési mód: szabadonálló, a csatornával határos telekoldaltól legalább 20m-re.

Vízgazdálkodási területek

- 31.§ (1)** Vízgazdálkodási (V-1) területbe a szabályozási terven lehatárolt álló-, és folyóvizek (csatornák) tartoznak.
- (2)** Vízgazdálkodási területre az általános előírások vonatkoznak.

Természetközeli területek

- 32.§ (1)** Természetközeli (Tk) területbe a szabályozási terven lehatárolt terület tartozik.
- (2)** Természetközeli területen épület nem helyezhető el.

Különleges beépítésre nem szánt területek

- 33.§** Különleges beépítésre nem szánt területek az alábbiak:

- a) (T) Temető
- b) (Sp) Sportterület
- c) (En) megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

- 34.§ (1) A (T) temető** a szabályozási tervben lehatárolt, ahol

- a) ravatalozó,
 - b) kápolna,
 - c) urnafal
 - d) síremlék helyezhető el.
- (2)** A temető kerítéssel határolandó.
- (3)** Új parcellázásnál előfásítás szükséges
- (4)** Beépítési magasság: max 7,5m-es épületmagassággal meghatározott, toronyépítmény magassága: max 25 m.
- (4)** Beépítettség: max 10 %
- (5)** Zöldfelület: min 80%

35.§ (1) A (Sp) sportterület a község sport-, szabadidős-, pihenés-, és a testedzés céljára szolgáló területe.

(2) A területen:

a) sportépítmény és szociális helyiségei

b) az alaprendeltetéshez kapcsolódó kereskedelmi és vendéglátó épület elhelyezhető.

(3) Beépítés módja: szabadonálló

(4) Beépítettség: max. 10 %

(5) Beépítési magasság max 10,5 m-es épületmagassággal meghatározott.

(6) Zöldfelület: min. 80%

(7) A terület körbefásítandó.

36.§ (1) Az (En) jelű megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület a szabályozási terven lehatárolt

(2) A megújuló energiaforrások hasznosításával kapcsolatos építmények elhelyezhetők

(3) Kialakítható telek területe: min. 1500 m²

(4) Beépítés módja: szabadonálló

(5) Beépítettség: max 10%

(6) Beépítési magasság max 7,5 m-es építménymagassággal meghatározott

(7) Zöldfelület: min. 40%

III. FEJEZET ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

37.§ (1) E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba és a jogerősen el nem bírált ügyekben is alkalmazható, amennyiben az építető számára az úgy kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

(2) E rendelet hatályba lépésének napján a helyi építési szabályokról szóló 10/2003.(XII.19.) ÖR. számú rendelet hatályát veszti.

Bodnár András
Polgármester

Dr. Bicskei Krisztina
Jegyző